

Projekt

z dnia 16 lutego 2015 r.
Zatwierdzony przez

14
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów
w rejonie ulic Oliwkowej i Aroniowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXVII/262/12 z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej i Aroniowej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Oliwkowej i Aroniowej, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony we wschodniej części obrębu geodezyjnego Smolec, między ulicami *Aroniową*, *Oliwkową*, granicą miasta Wrocławia i linią kolejową.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 3. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub brak występowania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenów i obiektów, który przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenów i obiektów, który stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią i nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu zajętej przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów zewnętrznych, takich jak np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków,
- 8) usługach - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, usługi hotelarskie, usługi rekreacji i turystyki, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody i rekreacji, usługi kultury, usługi oświaty i opieki przedszkolnej, usługi finansowe i bankowe, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, administracji, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 10) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się w granicach obszaru objętego planem ochronę zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolami 9KDL, 10.1KDD i 10.2KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony);
- 3) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących nośników i urządzeń reklamowych.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Powierzchnie wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MW, U i UKr = 1000m²;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem US = 500m²;
- 3) na pozostałych terenach = 4m².

2. Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MW, U, US i UKr = 20m;
- 2) na pozostałych terenach = 2m.

3. Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien zawierać się w zakresie 80°-100°.

4. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Każdej nowo wydzielonej działce należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W strefie kontrolowanej czynnego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN200 1,6MPa obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych; po przełożeniu lub likwidacji gazociągu przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ze względu na prawidłowe funkcjonowanie lotniska *Wrocław-Strachowice* w granicach obszaru objętego planem obowiązują bezwzględnie ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym maksymalna wysokość zabudowy wraz z urządzeniami lokalizowanymi na dachach budynków nie może przekroczyć rzędnej 168m npm.

3. Zaleca się stosowanie przy budowie budynków mieszkalnych rozwiązań technologicznych i materiałów budowlanych o podwyższonej izolacji akustycznej.

4. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”*, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Działalność realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MW, U i UKr jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ulicami: *Oliwkową*, *Aroniową*, *Granitową* i *Jaworową*;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w granicach terenów MW,
 - b) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w granicach terenów RM,
 - c) 1 stanowisko na każde 40m² powierzchni użytkowej usług,

- d) 10 miejsc postojowych w granicach terenu UKr,
 - e) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych,
 - f) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc parkingowych dla zabudowy w granicach terenów MW miejsca postojowe wyznaczone w granicach terenów US, KS, ZP, KDD oraz KDW,
 - g) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi lub częściowo przepuszczalnymi;
- 4) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, niewyznaczonych w planie, służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) szerokość w liniach podziału geodezyjnego nie mniej niż 10m,
 - b) szerokości jezdni nie mniej niż 5m,
 - c) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5m x 5m,
 - d) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację studni do celów gospodarczych.

4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł odnawialnych o mocy mniejszej niż 100kW;
- 2) linie elektroenergetyczne niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako podziemne;
- 3) ustala się lokalizację stacji transformatorowych kubaturowych (w tym wbudowanych) lub kontenerowych, z wyłączeniem stacji słupowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega czynny gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN200 1,6MPa;
- 2) dopuszcza się przebudowę, likwidację lub przełożenie gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN200 1,6MPa;

- 3) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
 - 4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy mniejszej niż 100kW (instalacje solarne, pompy ciepła).
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
 10. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami od 1.1MW do 1.4MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urzędnia i obiekty towarzyszące;
- 2) usługi;
- 3) zieleni urządzonej z małą architekturą;
- 4) parkingi;
- 5) urzędnia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna = 0,10,
- b) maksymalna = 1,50;

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;

4) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 14m,
- b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15m;

5) w jednej klatce nie może być więcej niż 12 odrębnych lokali mieszkalnych;

6) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, spadki połaci dachów stromych w zakresie od 30° do 45° lub dachów mansardowych;

7) w przypadku zastosowania lukarn ustala się ich maksymalną szerokość wynoszącą 60% szerokości dachu;

8) pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:

- a) 6m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
- b) 6 -10m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych KDD;

10) gabaryty obiektów: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym czwarta jako poddasze użytkowe.

4. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i wewnętrznych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu stanowiących obiekty ochrony przeciwpożarowej.

5. Ustala się obowiązek budowy wyłącznie zadaszonych i obudowanych miejsc gromadzenia odpadów (śmietników).

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m².

7. Każda nowo wydzielona działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 13. Ustala się teren usług oznaczony symbolem 2U.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 2) parkingi;
- 3) zieleni urządzona z małą architekturą;
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna = 0,01,
- b) maksymalna = 0,50;

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

4) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 10m,
- b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15m;

5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; spadki połaci dachowych od 30° do 35°;

6) pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:

- a) 8m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL,
- b) 8m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW;

8) gabaryty obiektów – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne.

4. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i wewnętrznych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu stanowiących obiekty ochrony przeciwpożarowej.

5. Ustala się obowiązek budowy wyłącznie zadaszonych o obudowanych miejsc gromadzenia odpadów (śmietników).

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 500m².

7. Każda wydzielona działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 14. Ustala się teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem 3UKr.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa kultu religijnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi;
- 2) urządzenia i obiekty towarzyszące;

- 3) zieleń urządzona z małą architekturą;
- 4) parkingi;
- 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna = 0,01,
 - b) maksymalna = 0,30;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 12m., z dopuszczeniem przekroczenia tej wysokości przez dominantę w postaci dzwonnicy, lecz nie więcej niż do 16m,
 - b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15m;
- 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; spadki połaci dachowych od 30° do 45°;
- 6) pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglonego, brązowego lub grafitowego;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL,
 - b) 10m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD,
 - c) 8m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW;
- 8) gabaryty obiektów – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, wymóg ten nie dotyczy dominanty tj. dzwonnicy.

4. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500m².

§ 15. Ustala się teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem 4US.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) sport i rekreacja;
- 2) zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa usługowa stanowiąca nie więcej niż 10% powierzchni terenu;
- 2) parkingi – stanowiące nie więcej niż 25% powierzchni terenu;
- 3) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna = 0,
 - b) maksymalna = 0,45;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;
- 4) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 11m,
 - b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15m;
 - 5) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD;
 - 7) gabaryty obiektów: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne.
4. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu stanowiących objekty ochrony przeciwpożarowej.
5. Ustala się obowiązek budowy wyłącznie zadaszonych i obudowanych miejsc gromadzenia odpadów (śmietników).

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 500m².

§ 16. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem SZP.

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi – stanowiące nie więcej niż 25% powierzchni terenu;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
 - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej.
- 4. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych.
- 5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 50m².

§ 17. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 6RM.

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) drogi gospodarcze transportu rolnego.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna = 0,01,
 - b) maksymalna = 0,40;
 - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 12m,
 - b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 16m;
 - 5) gabaryty obiektów: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

- 6) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; spadki połaci dachowych w zakresie od 35° do 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, świetlików, mansard, zadaszeń nad gankami i wiatrolapami);
- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków oraz nad tarasami dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
- 8) dopuszcza się stosowanie w wiatkach dachów jednospadowych lub dwuspadowych, dla takich obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;
- 9) pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglastej, brązowej lub grafitowej;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) 12,5m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
 - b) 20m od granicy terenu zamkniętego (terenu kolejowego), stanowiącej południową granicę obszaru objętego planem.

4. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, z siatki powlekanej oraz metalowe lub z metaloplastyki.

5. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i wewnętrznych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu stanowiących obiekty ochrony przeciwpożarowej.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000m².

7. Każda nowo wydzielona działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 18. Ustala się tereny obsługi komunikacji oznaczone symbolami od 7.1KS do 7.5KS.

1. Przeznaczenie podstawowe: parkingi naziemne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 2) ciągi pieszo-jezdne;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych.

§ 19. Ustala się teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem 8WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 9KDL.

1. Linia rozgraniczająca terenu stanowi jednocześnie granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) zieleń urządzona.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.

§ 21. Ustala się tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 10.1KDD i 10.2KDD.

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzona.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 7m do 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.

§ 22. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami od 11.1KDW do 11.3KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 10m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Ustala się teren drogi gospodarczej transportu rolnego oznaczony symbolem 12KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępna droga gospodarcza transportu rolnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 8m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

§ 24. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10% - dla terenów MW, U, US, RM;
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Radca Prawny
mgr Hanna Gembał-Osuchowska

BURMISTRZ

mgr inż. Antoni Kopec

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia.....2015 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Oliwkowej i Aroniowej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz poszerzeniu drogi lokalnej i budowie odcinka drogi dojazdowej.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia.....2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Oliwkowej i Aroniowej podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379, 768, 1133, z 2015 r. poz. 22).

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej i Aroniowej sporządzony został na podstawie uchwały nr XXVII/262/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej i Aroniowej.
2. Plan obejmuje obszar położony we wschodniej części obrębu geodezyjnego Smolec, o powierzchni ok. 16 ha.
3. Na obszarze objętym planem obowiązują aktualnie:
 - 1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej – uchwalona uchwałą nr XXVII/261/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 listopada 2012 r,
 - 2) zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec – uchwalona uchwałą nr XLVII/343/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2002 r,Zmiana ustaleń ww planów polega głównie na zmianie przeznaczenia części terenów na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową, kultu religijnego, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzoną, obsługę komunikacji i drogi wewnętrzne oraz zmianie parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
4. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami).
5. Obszar objęty planem obejmuje m.in. grunty rolne klasy II i III - Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areалу ok. 2,40 ha, z wnioskowanych 8,54 ha.
6. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 22 grudnia 2014 r. do 12 stycznia 2015 r. oraz do dnia 26 stycznia 2015 r. nie złożono na piśmie żadnych uwag do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
7. Realizacja planu przewiduje docelowo poszerzenie drogi lokalnej (ul. Granitowa) do szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, budowę odcinka drogi dojazdowej oraz realizację niezbędnej infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej).
8. Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Oliwkowej i Aroniowej przedstawiam do uchwalenia.

