

Projekt

z dnia 16 sierpnia 2016 r.  
Zatwierdzony przez .....

3  
**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia ..... 2016 r.

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/263/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 listopada 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonego uchwałą Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej - w granicach określonym na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1, 2, 3 w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 5) strefa z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 6) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem: RM, IT, ZP, KS/U, KDL, KDD, KDW, KDg.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

**§ 4.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów oraz zjazdy na działki;

- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe, a w przypadku zabudowy zagrodowej również budowle rolnicze;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 5.** W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 20m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;
- 2) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie wiążą obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów pomocniczych;
- 3) ustala się zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) w terenach oznaczonych symbolem KS/U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego, zakładów kamieniarskich;
- 3) w terenie IZP ustala się zakaz lokalizacji reklam;
- 4) na obszarze planu, za wyjątkiem terenu IZP, dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 5 i 6;
- 5) maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekraczać 1,5m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej tablicy reklamowej lub jednego urządzenia reklamowego na działce;
- 6) maksymalna powierzchnia tablic reklamowych lokalizowanych w terenach komunikacji drogowej, nie może przekraczać 0,5m<sup>2</sup>;
- 7) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków mieszkalnych;
- 8) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w terenie IZP, obowiązują ustalenia określone w § 14 ust. 3 oraz w § 6 pkt 3;
- 2) w terenach: IKDL, IKDD obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt 6, § 12 pkt 1 oraz w § 14 ust. 5 i 6.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach stref kontrolowanych od stacji redukcyjno - pomiarowej gazu w odległości:
  - a) 30m od linii rozgraniczającej terenu IIT - obowiązuje zakaz lokalizacji budynków,
  - b) 40m od linii rozgraniczającej terenu IIT - obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz parkingów,
  - c) 70m od linii rozgraniczającej terenu IIT - obowiązuje zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej;
- 2) w granicach strefy w odległości 30m od granicy terenu stacji redukcyjno - pomiarowej gazu, obowiązuje:
  - a) zapewnienie swobodnego dojazdu do obiektu stacji redukcyjno - pomiarowej gazu,
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów,
  - c) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej przesyłowej, dopuszcza się przebudowę gazociągu w/c DN 100 PN 6,3MPa;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej:
  - a) na obszarze planu, za wyjątkiem terenów: od 1RM do 4RM, dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej oraz remont i przebudowę istniejących urządzeń i sieci,
  - b) w terenach: od 1RM do 4RM dopuszcza się remont i przebudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej oraz budowę nowych podziemnych sieci;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przelożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 6) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
    - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,

- b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.
  - ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych.
  - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia.
  - ustala się zakaz realizacji wolno stojących elektrowni wiatrowych.
  - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazu określonego w tiret czwarte,
- c) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: obowiązują ustalenia określone w pkt 3.
- e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
- ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
  - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
  - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
  - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
- f) w zakresie zagospodarowania odpadów:
- ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować,
- g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
- ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 6 lit. b) tiret czwarte.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej oraz zjazdów;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową – do drogi publicznej lub drogi transportu rolnego, przy czym każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5m;
- 4) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
  - a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;

- 5) ponadto na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych:
- a) w przypadku budynków mieszkalnych - jako stanowiska postojowe zewnętrzne lub garażowe,
  - b) przypadku budynków usługowych - jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

**§ 13.** W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, 1IT, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 14.** Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
  - a) lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej,
  - b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych oraz obiektów pomocniczych,
  - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 1RM ustala się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL i 1KDg oraz od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej,
    - od 9,0m do 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej,
  - c) w terenie 2RM ustala się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL, 1KDg i 3KDg,
  - d) w terenie 3RM ustala się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL i 2KDg,
  - e) w terenie 4RM ustala się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 1KDL i 2KDg,
    - od 10,0m do 15,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenów kolejowych,
  - f) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,05 a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,0,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolno stojącym,
  - b) ustala się zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych - w granicach strefy oznaczonej na rysunku planu,
  - c) w przypadku tynkowanych elewacji budynków, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci, zieleni,

- d) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0m,
- f) maksymalna wysokość budynków inwentarskich oraz budynków i wiat gospodarczych, nie może przekraczać 10,0m,
- g) maksymalna wysokość budynków i wiat garażowych nie może przekraczać 6,0m,
- h) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. i,
- i) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KS/U, 2KS/U, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny parkingów oraz zabudowy usługowej;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:
    - a) lokalizację parkingów,
    - b) lokalizację budynków usługowych, gospodarczych i sanitarnych oraz obiektów pomocniczych,
    - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
    - d) urządzenie ogólnodostępnej zielni parkowej,
    - e) lokalizację ogólnodostępnych placów, deptaków, ścieżek pieszo - rowerowych,
    - f) lokalizację ogólnodostępnych urządzeń i niekubaturowych obiektów sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw dla dzieci;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) w terenie 1KS/U ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - od 6,0m do 8,5m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
      - 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenów kolejowych,
    - b) w terenie 2KS/U ustala się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL,
      - 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony terenów kolejowych,
    - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej nie może być niższy niż 0,001 a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać: 0,6,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0m - w przypadku dachów dwu - lub wielospadowych oraz 7,0m - w przypadku dachów płaskich,
    - b) geometria dachów - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni parkowej;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje:
    - a) zachowanie istniejącej zieleni w formie parku,

b) lokalizację placów zabaw oraz ścieżek pieszych i rowerowych;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego: powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 95 % powierzchni terenu.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1IT, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „L” – lokalnej;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0m.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej - poszerzenie;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,0m.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,5m do 12,0m.

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDg, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg transportu rolnego;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0m.

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDg, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg transportu rolnego;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 2,5m do 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDg, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg transportu rolnego;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 0m do 5,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 15.** Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: od 1RM do 4RM;

2) 0,1% dla pozostałych terenów.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jarosław Wojciechowski**

**RADCA PRAWNY**  
*Małgorzata Kalisz-Pawluk*

**BURMISTRZ**  
*mgr inż. Antoni Kopeć*





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia.....2016 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich w poniższy sposób rozstrzyga złożoną uwagę.

Uwaga wniesiona w dniu 28.07.2016 r. dotycząca zlokalizowania stacji transformatorowej w rejonie skrzyżowania dróg: 1KDg, 2KDg i 1KDL, dla zasilania obszaru w energię elektryczną.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich: uwaga nieprzyjęta

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia.....2016 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonuje poniższego rozstrzygnięcia.

Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) zadania własne gminy obejmują budowę i modernizację dróg publicznych (IKDL, IKDD), oraz rozbudowę sieci wodociągowej i budowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

SKARBNIK  
MIASTA I GMINY  
*Małgorzata Wójcisz*

## Uzasadnienie

W związku z uchwałą Nr XXVII/263/12 Rady Miejskiej w Katach Wrocławskich z dnia 29 listopada 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Obszar objęty planem obejmuje tereny niezabudowane wsi Smolec położone w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej oraz planowanego przystanku kolei podmiejskiej. Celem planu jest uporządkowanie układu funkcjonalno - przestrzennego obszaru, oraz realizacja polityki przestrzennej zapisanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod względem aktywizacji terenów inwestycyjnych, a w szczególności w zakresie odpowiedniego przeznaczenia terenów związanych z funkcjonowaniem planowanego przystanku kolei.

Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego. Zgodnie z art. 12 pkt 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 z późn. zm.), zakres planu nie uwzględnia zmian wprowadzonych ww. ustawą.

Projekt uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie. Zaistniała konieczność wystąpienia do właściwych organów w sprawie uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Marszałek Województwa wyraził stosowną zgodę dotyczącą przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził częściową zgodę na zmianę przeznaczenia chronionych gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Rozwiązania zawarte w sporządzonym planie zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy wprowadzonego przez Radę Miejską w Katach Wrocławskich uchwałą Nr VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r.

Stosownie do art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przedstawia następujące uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1)Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, liczba kondygnacji, geometria i kolorystyka dachu, kolorystyka i materiał wykończeniowy elewacji, a także ustalenia formy ogrodzeń i warunków lokalizacji reklam. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określono warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy.

2)Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

W celu ochrony walorów krajobrazowych w planie prowadzono zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

3)Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do terenów zabudowy zagrodowej określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem. W terenach KS/U ustalono zakaz prowadzenia określonych rodzajów działalności usługowej mogących mieć negatywny wpływ na tereny mieszkaniowe. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

W odniesieniu do zagadnień związanych z gospodarowaniem wodami, w planie wskazano położenie obszaru opracowania w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa

Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony. Ponadto, w celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody pitnej oraz obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych.

W odniesieniu do ochrony gruntów rolnych, w trakcie procedury planistycznej wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi ze stosownym wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Na obszarze planu grunty leśne nie występują.

4)Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zmierzającą do ochrony historycznych śladów i artefaktów z minionych epok stanowiących element dziedzictwa kulturowego.

5) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania zagrożenia powodziowego, terenów osuwiskowych lub innych czynników.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- ustalenie zakazu lokalizacji określonych rodzajów budynków i terenów w granicach stref od stacji redukcyjno - pomiarowej gazu,
- ustalenie obowiązku zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych.

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6)Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem terenów aktywności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.

7)Wymagania dotyczące praw własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

8)Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski (zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz uzgodnienia (zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret czwarte) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9)Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, IIT, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

10)Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji,

rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, w na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

Ww planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, w tym także w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Gmina jest obecnie w końcowej fazie projektowania sieci kanalizacyjnej, a następnie pragnie jej realizację. W związku z czym brak jest ekonomicznych przesłanek dla możliwości realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, których dopuszczenie w świetle przepisu art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach o treści (...)przylączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków (...)*, mogłoby naruszać interes publiczny oraz zasadność realizacji sieci kanalizacyjnej. Jednocześnie wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców, uwzględniając prawo własności dopuszczono możliwość realizacji zbiorników na nieczystości ciekłe, które w świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy nie podważają zasadności realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej. Dodatkowo należy wskazać, że w rejonie objętym planem notuje się wysokie poziomy wód gruntowych oraz brak jest w sąsiedztwie rowów melioracyjnych.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie i na terenie wsi Smolec oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie i na terenie wsi oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości wnoszenia uwag do projektu planu. Ponadto zorganizowana została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, której termin i miejsce określono w ogłoszeniach.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

W obwieszczeniu i ogłoszeniu o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawarto informację, iż z dokumentacją spraw można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W toku prac nad planem wystąpiono do Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. o przesłanie wniosków do projektu planu. ZGK poinformował o możliwości zaopatrzenia w wodę terenów objętych planem oraz o technicznych aspektach realizacji rozbudowy sieci wodociągowej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,

- wzięto pod uwagę wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,

- wzięto pod uwagę skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej

material analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

3.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni z uwzględnieniem poniższej problematyki:

1)W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym projekcie planu wyznaczono nowe drogi w stopniu zapewniającym optymalne warunki obsługi nowych inwestycji w zakresie obszaru objętego planem.

2)W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w planie uwzględniono ten aspekt poprzez działania zmierzające do realizacji planowanego przystanku kolei podmiejskiej.

3)W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie wprowadzono ustalenia dotyczące możliwości realizacji w liniach rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych.

4)W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, należy stwierdzić, iż w planie nie wskazuje się nowych terenów inwestycyjnych w stosunku do planu obecnie obowiązującego.

4.W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się brak wskazań i wniosków wynikających z ww. opracowania dla przedmiotowego obszaru dotyczących potrzeb i warunków opracowania planu zagospodarowania przestrzennego. Wynika to faktu, iż plan sporządzono w związku z uchwałą Rady Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie Nr XXVII/263/12 Rady Miejskiej w Katach Wrocławskich z dnia 29 listopada 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Jaworowej i Oliwkowej. Natomiast Uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie została podjęta w dniu 26 września 2014 r. (Nr XLVIII/503/14), kiedy plan znajdował się trakcie procedury planistycznej zamierzającej do jego sporządzenia.

5.W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie przewidziano inwestycje, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. W planie założono budowę/modernizację drogi publicznej oznaczonej symbolem IKDL (ok. 300mb) i części drogi IKDD (ok. 90mb). Nie przewiduje się nakładów ze strony gminy w zakresie rozwoju inwestycji infrastrukturalnych, które byłyby wynikiem omawianego planu, w związku z brakiem rozwoju nowych terenów budowlanych w stosunku do planu obecnie obowiązującego.





LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO WGLĄDU PUBLICZNEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC, DLA TERENÓW W REJONIE ULICY JAWOROWEJ I OLIWKOWEJ

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5
1.	28.07.2016	Tauron Dystrybucja S.A. pl. Powstańców Śi. 20, 53-314 Wrocław	Dla zasilania obszaru w energię elektryczną niezbędne będzie zlokalizowanie stacji transformatorowej w rejonie skrzyżowania dróg 1KDg, 2KDg i 1KDL	Projekt planu dopuszcza możliwość lokalizacji trafostacji w liniach rozgraniczających drogi 1KDL. W odniesieniu do terenów RM uwaga nie może być uwzględniona z uwagi na występowanie gruntów chronionych oraz brak uzyskania stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

