

Projekt

z dnia 20 czerwca 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 29 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446, z późn. zm), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XI/120/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej, zmienionej uchwałą nr XX/277/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 czerwca 2016 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy 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, w rejonie ulicy *Aroniowej i Topolowej*.

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) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.);
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów oraz brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.);
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

§ . 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 oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa kontrolowana od gazociągu DN200 1,6MPa.

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 (wiatrołapy), rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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, w tym krajobrazów kulturowych, 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 4KDL i 5KDD 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 terenie oznaczonym symbolem MW = 300 m²;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem US = 50 m²;
- 3) na pozostałych terenach = 4 m².

2. Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MW i US = 10 m;
- 2) na pozostałych terenach = 2 m.

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.

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

1. Ze względu na prawidłowe funkcjonowanie lotniska *Wrocław-Strachowice* w granicach obszaru objętego planem obowiązują 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.

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

3. W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 1,6MPa obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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 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 oznaczonym symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) na terenie oznaczonym symbolami US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 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 *Topolową*;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,2 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w granicach terenu MW,
 - b) 1 stanowisko na każde 40m² powierzchni użytkowej usług na terenie US,

- c) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
 - d) łącznie w granicach terenów MW co najmniej 70 miejsc parkingowych należy wyznaczyć: na parkingach naziemnych, w garażach podziemnych lub w garażu wielopoziomowym,
 - e) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc parkingowych dla zabudowy lokalizowanej w granicach terenów 1.1MW i 1.2MW miejsca postojowe wyznaczane w granicach terenu 6.2KDW oraz maksymalnie 50% z liczby wszystkich miejsc postojowych wyznaczonych w terenie 3KS,
 - f) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi lub częściowo przepuszczalnymi, lub jako parkingi naziemne, nadziemne lub podziemne (w tym wielopoziomowe);
- 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 5 m,
 - 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 dystrybucyjnej 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 dystrybucyjnej 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 połąci 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 oraz wolnostojących elektrowni wiatrowych;
- 2) linie elektroenergetyczne 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: dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej.

8. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych lub zbiorczych 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 1.1MW i 1.2MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 2) usługi;
- 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 = 0,10,
- b) maksymalna = 2,00;

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

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

4) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 15m,
- 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 75% 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 rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
- b) 6m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. *Granitowej* znajdującej się poza wschodnią granicą obszaru objętego planem;
- c) 5m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,

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

4. Ustala się obowiązek budowy wyłącznie zadaszonych i obudowanych miejsc gromadzenia odpadów z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych do selektywnej zbiórki odpadów.

§ 13. Ustala się teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem 2US.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) sport i rekreacja;

2) zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowa usługowa stanowiąca nie więcej niż 50% 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 = 0,80;

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 15m,

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 drogijazdowej KDD;

b) 6m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. *Granitowej* znajdującej się poza wschodnią granicą obszaru objętego planem;

7) gabaryty obiektów: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne.

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

§ 14. Ustala się teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem 3KS.

1. Przeznaczenie podstawowe: parkingi.

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) intensywność zabudowy:

a) minimalna = 0,

b) maksymalna = 2,40;

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80%;

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 nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. *Granitowej* znajdującej się poza wschodnią granicą obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.;

7) gabaryty obiektów: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne.

§ 15. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 4KDL.

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 7m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.

§ 16. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 5KDD.

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 10m do 26m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się: miejsca parkingowe, chodniki i ścieżki rowerowe.

§ 17. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 6.1KDW i 6.2KDW.

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:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się: miejsca parkingowe, chodniki i ścieżki rowerowe.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe.

§ 18. 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; US, KS, KDW;

2) 0,1% - dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

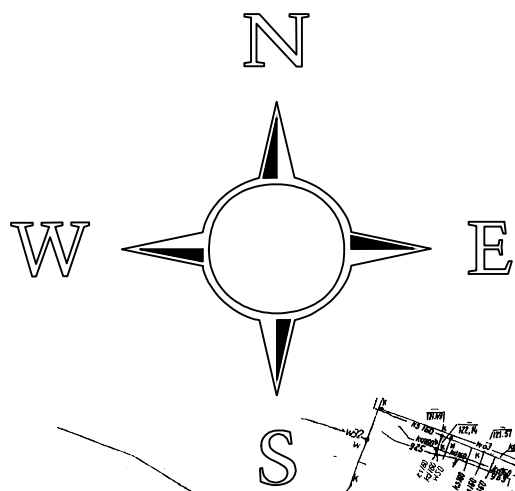
Jarosław Wojciechowski

rysunek planu

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC, W REJONIE ULICY ARONIOWEJ RYSUNEK PLANU

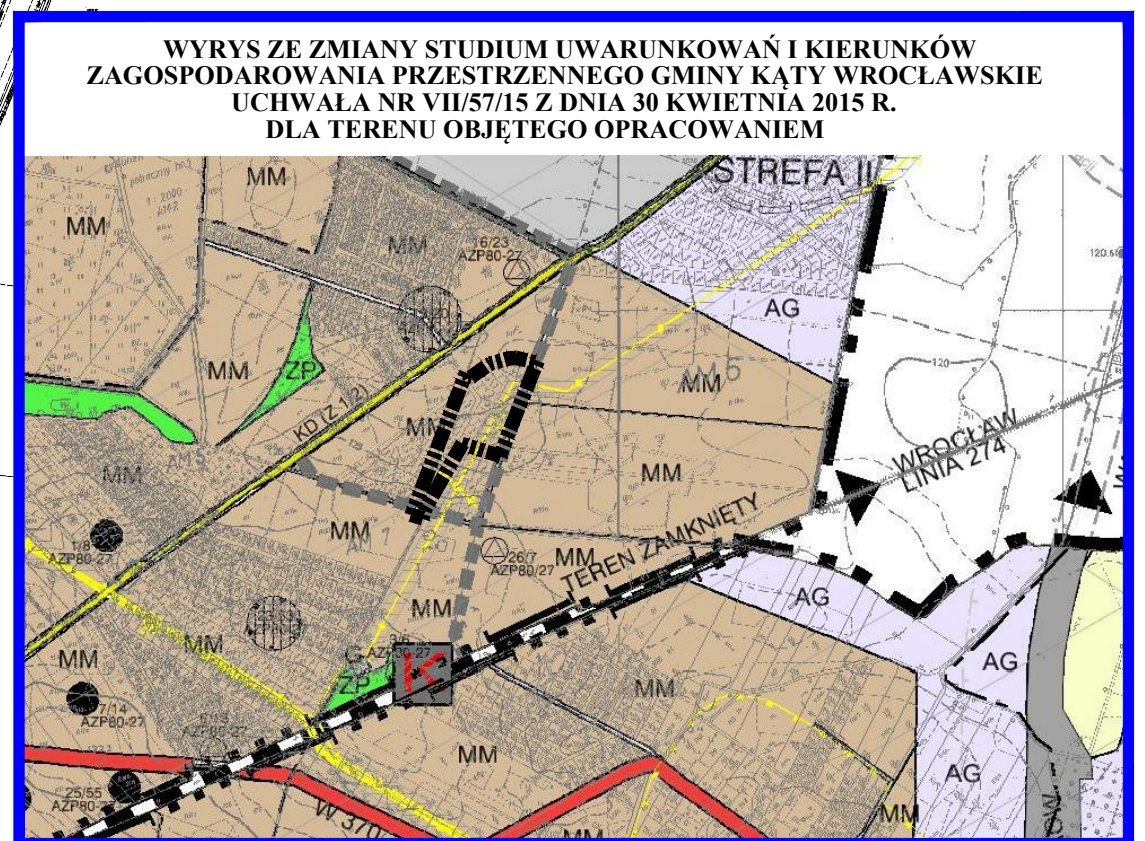


skala 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR
 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
 Z DNIA

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
 WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
 Z DNIA



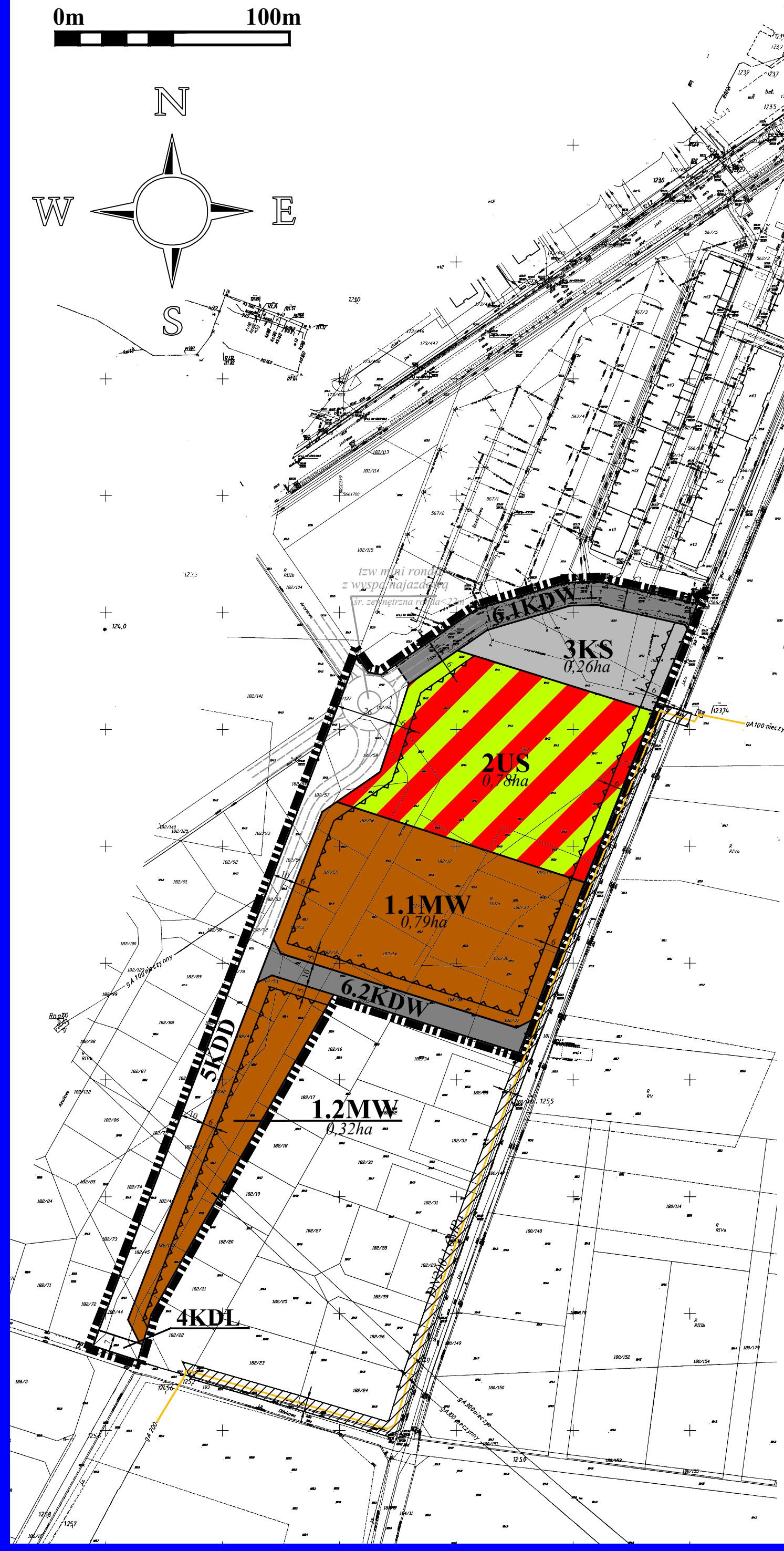
LEGENDA:

USTALENIA REGULACYJNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN SPORTU I REKREACJI
- TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TEREN DROGI LOKALNEJ
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU DN200 1,6MPa

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GAZOCIĄG DN200 1,6MPa
- PRZYKŁADOWE ROZWIĄZANIE KOMUNIKACYJNE
- WYMIARY W METRACH
- POWIERZCHNIE TERENÓW W HEKTARACH



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XI/120/15 Z DNIA 24.09.2015R.
 ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR XX/277/16 Z DNIA 30.06.2016R.

POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 2,82 ha

PRACOWNIA PROJEKTOWO - USŁUGOWA <i>Witkowski & Sławik s.c.</i> ul. Krótka 5, 57-100 Strzelin, e-fax 71 716 55 49	
TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC, W REJONIE ULICY ARONIOWEJ	
CZĘŚĆ: RYSUNEK PLANU	SKALA 1:1000
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr Lesław Witkowski mgr inż. Marcin Sławik	DATA 05.2017

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 29 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 29 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy 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 2016 r. poz. 778, z późn. zm.).

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Wojciechowski

UZASADNIENIE

do uchwały nr Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej sporządzony został na podstawie uchwały nr XI/120/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej, zmienionej uchwałą nr XX/277/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 czerwca 2016 r..
2. Projektem planu objęto obszar położony we wschodniej części obrębu geodezyjnego Smolec, w rejonie ulicy *Aroniowej i Topolowej*, o powierzchni około 2,8 ha.
3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach:
 - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Oliwkowej i Aroniowej uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr V/38/15 z dnia 26 lutego 2015 r., dla terenu określonego na załączniku do niniejszego pisma, tj. dla działek nr 180/121, 180/124, 180/127, 180/130, 180/133 do 180/137, 180/13, 180/162, 180/164 do 180/177, 180/182 do 180/188 i część działki 183;
 - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Oliwkowej i Aroniowej uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XLVII/343/2002 z dnia 28 marca 2002 r., dla terenu określonego na załączniku do niniejszego pisma, tj. dla działek nr 182/120, 182/21, 182/44 do 182/58.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą nr L/527/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 7 listopada 2014 r i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 353, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
 - a) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - b) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
 - c) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - d) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii

- elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV,
- e) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - f) zagospodarowania terenów górniczych,
 - g) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) ustalenia planu miejscowego zmieniają ustalenia dotychczas obowiązujących w przedmiotowych granicach planów miejscowych w zakresie: zmiany przeznaczenia części terenów z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zmiany przebiegu ul. Aroniowej, zmiany zasad wyznaczania części miejsc parkingowych obsługujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zmiany części parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Zmiany ww ustaleń wprowadzają jednolite zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na terenach o zróżnicowanych wcześniej funkcjach co sprzyja wprowadzeniu ładu przestrzennego w tej części wsi Smolec.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) planowany sposób użytkowania terenu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ obejmuje tereny, które zostały przeznaczone we wcześniejszych planach miejscowych na cele nierolnicze.
 - c) w granicach obszaru objętego planem nie wstępują grunty leśne.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych ustanowionych dla terenu o domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych; w granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej, obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków ani udokumentowane stanowiska archeologiczne.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW oraz dla terenu sportu i rekreacji US,
 - b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - c) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenu zgodnie z postulatami właściciela terenu oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez

- zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Polska Gazeta Wrocławska” z dn. 30.07.2016 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej. wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 29 lipca do 22 sierpnia 2016 r.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniu i obwieszczeniu złożono 1 wniosek złożony zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r., poz. 778, ze zm.).
 - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 kwietnia do 5 maja 2017 r. Do dnia 19 maja 2017 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 24 kwietnia 2017 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.
 - e) we wskazanym terminie, tj. do dnia 19 maja 2017 r., nie zostały złożone żadne uwagi do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
 - 13) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie (do 22 sierpnia 2016 r.) został złożony 1 wniosek osoby fizycznej przyjęty do dalszych prac projektowych; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu oraz zebranymi wnioskami.
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie drogi publicznej;
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego zapewniają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 17) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczonej w obowiązujących planach miejscowych, stanowiąc ich naturalną kontynuację. Zmiana ustaleń obowiązujących planów miejscowych przez nawiązanie do dominującej w tej części miejscowości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie narusza wykształconej i planowanej docelowo struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Smolec. Planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej jest zgodne z wynikami analizy w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętej uchwałą nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
- 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego spowoduje przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz obiektów sportu i rekreacji,
- 3) nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy, jako skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – droga publiczna (ul. Aroniowa), której przebieg został przełożony w niniejszym planie miejscowym była przewidziana do realizacji na podstawie wcześniej obowiązującego planu miejscowego..