

Projekt

z dnia 10 października 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec,
w rejonie ulic Polnej i Laurowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) , w związku z uchwałą nr XXXII/464/21 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Polnej i Laurowej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Polnej i Laurowej zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1: 1000 stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) 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 3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4.
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 5.

§ 2. 1. Plan obejmuje część obrębu Smolec, w tym: działki położone przy ul. Polnej nr 247/4, 248/3, 248/4 i 248/8 oraz działkę położoną przy ul. Laurowej nr 552/1.

2. Granice obszarów objętych planem określono na rysunkach planu w skali 1: 1000, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. 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 cyfrowymi i literowymi określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek; linie te nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie wydzielone liniami rozgraniczającymi, które stanowi wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia, wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje nie więcej niż 45 % powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem; nie może ono stanowić samodzielnego przeznaczenia terenu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 6) 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.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - oznaczona symbolem MN;
- 2) publiczna droga dojazdowa – oznaczona symbolem KDD.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojeżdż, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się przebieg oraz wymiary w metrach nieprzekraczalnych linii zabudowy i szerokości publicznej drogi dojazdowej zgodnie z oznaczeniami rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania 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 zakaz lokalizacji w granicach terenów MN obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;

3. Ustala się zakaz prowadzenia w granicach terenów MN działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

4. Ustala się dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN szczególne zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Ustala się dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN (przy zastosowaniu rozwiązań, o których mowa w ust 4) i 2MN jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. 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 i krajobrazy kulturowe.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:
 - 1) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Teren 1MN znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się minimalne powierzchnie działek:

- 1) na terenach 1MN i 2MN w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej = 800 m²;
- 2) na terenie 1MN w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej =450 m²;
- 3) na terenie publicznej drogi dojazdowej KDD = 4 m².

2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN i 2MN = 18m;
- 2) na terenie publicznej drogi dojazdowej KDD = 2m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Gazociągi:

- 1) w granicach terenu 2MN obowiązują strefy kontrolowane o maksymalnej szerokości 20m licząc w każdą stronę od osi przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia: relacji Szewce-Ołtaszyn DN300 PN6,3MPa i Wrocław-Obwodnica Południowa DN200 PN6,3MPa;
- 2) w strefach kontrolowanych, o których mowa w pkt 1 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych.

2. W granicach terenu 1MN, w pasie terenu przyległego do linii kolejowej Wrocław - Zgorzelec nr 274 o znaczeniu państwowym, przebiegającej na północ od granic obszaru objętego planem (rysunek planu - załącznik nr 1 do uchwały), stanowiącej teren zamknięty zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. Z 2020r. poz. 38, z późn. zm.) w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru, w celu zapewnienia warunków eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

3. Sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do obszaru kolejowego: od strony granicy z obszarem kolejowym należy lokalizować budynki z lokalami użytkowymi nie podlegającymi ochronie przed hałasem, garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

4. Teren 1MN znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (stacji radiolokacyjnej) ustalonej decyzją lokalizacyjną nr 02/78 Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 10.01.1978 r. – obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

5. Na terenach 1MN i 2MN obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, a także ochrona lotniczych urządzeń naziemnych.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszary objęte planem są powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi - ul. Polną i Laurową oraz publiczną drogą dojazdową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsca parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej uzupełniającej funkcji usługowej;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, do kanalizacji deszczowej, lub do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) 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: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. 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 10 %.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi w lokalach użytkowych;
- 2) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,10,

- b) maksymalny = 1,00;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,50;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 6) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, oraz dachy płaskie.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Minimalne powierzchnie nowowydzielonych działek budowlanych

- 1) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej nie mniej niż 800 m²,
- 2) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej nie mniej niż 450 m²

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi w lokalach użytkowych;
- 2) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne wolno stojące;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,50;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,25;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe;

6) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, oraz dachy płaskie.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Minimalne powierzchnie nowowydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 800 m².

§ 18. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 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.

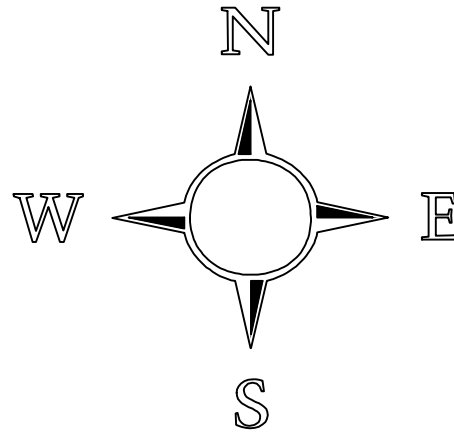
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC W REJONIE ULIC POLNEJ I LAUROWEJ

RYSUNEK PLANU

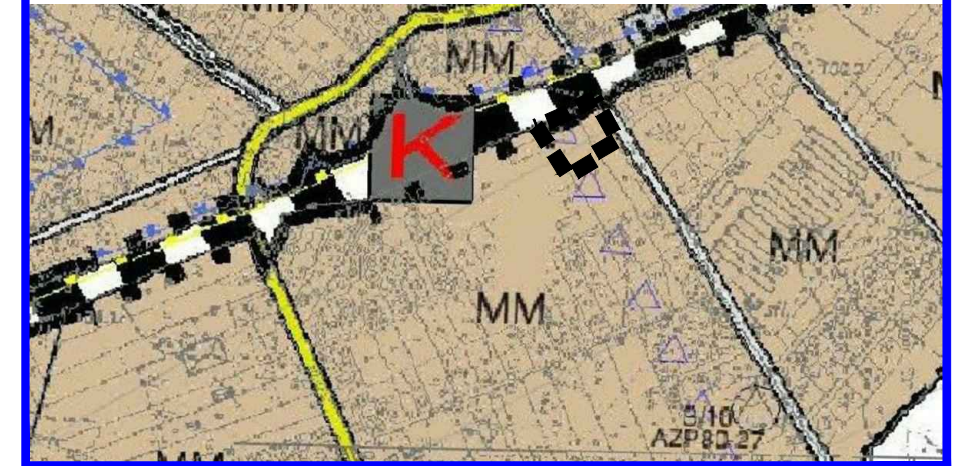
skala 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1

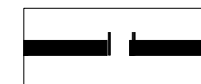


WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KATY WROCŁAWSKIE
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



LEGENDA:

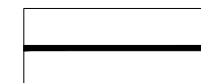
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU



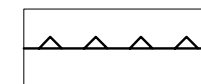
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

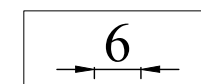


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

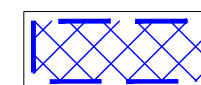
OZNACZENIA INFORMACYJNE



WYMIARY W METRACH



GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO USTALONEGO
PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRANSPORTU



PAS TERENU W KTÓRYM OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU
I UŻYTKOWANIU TERENU ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI

OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY JEST W GRANICACH:

1. GŁÓWNEGO TRZECIORZĘDOWEGO ZBIORNIKA
WÓD PODZIEMNYCH NR 319 "PROCHOWICE - ŚRODA ŚLĄSKA"
2. STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO
RESORTU OBRONY NARODOWEJ

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XXXII/464/21 Z DNIA 25.02.2021R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 0,52ha



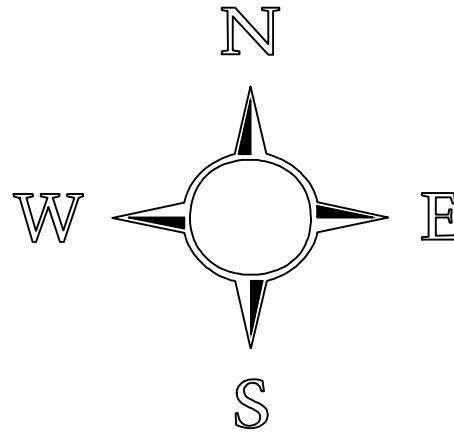
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC W REJONIE ULIC POLNEJ I LAUROWEJ

RYSUNEK PLANU

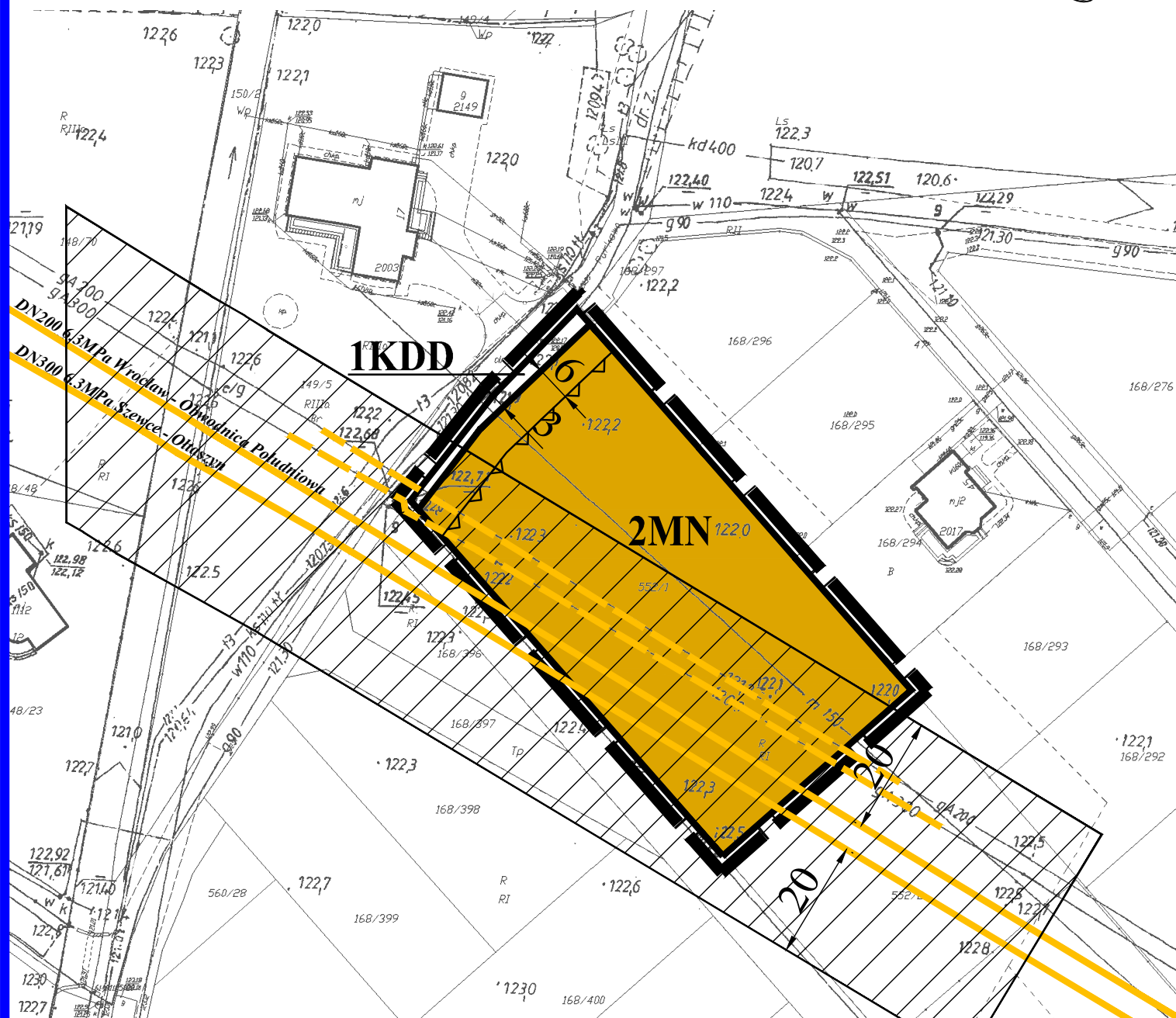
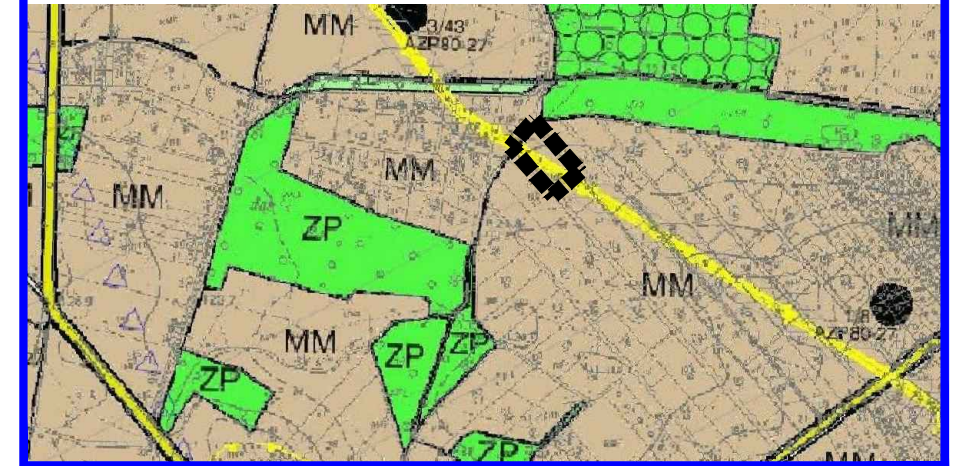
skala 1:1000



ZALĄCZNIK NR 2





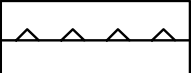


WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KATY WROCŁAWSKIE
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

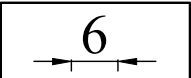
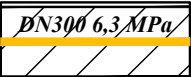



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  KDD TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  6 WYMIARY W METRACH
-  DN300 6,3 MPa ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
-  NIECZYNNE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA

236SMO

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2023 r.

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

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
 z dnia.....2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Polnej i Laurowej
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu, rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie jako nieuwzględnione:

1. I wyłożenie do publicznego wglądu: wyłożenie w dniach od 23 września do 14 października 2022 r., składanie uwag do dnia 28 października 2022 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi (skrót)	Oznaczenie nieruchomości i której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kątów Wrocławskich	
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.	2	4	5	6	7	8
1.	25.10.2022	Wnoszę o przywrócenie przeznaczenia, dla mojej działki, w zakresie zgodnym z uchyloną uchwałą nr IX/146/19 z dnia 27 czerwca 2019r.tj teren10M. umożliwiającego realizację zamierzenia budowlanego zbieżnego z decyzją pozwolenia na budowę nr 2322/2020 z dnia 3 sierpnia 2020r. wydaną przez Starostę Powiatu Wrocławskiego. W przypadku nie naprawienia szkody przez Gminę Kąty Wrocławskie zmuszony będę dochodzić od Gminy naprawienia szkody materialnej.	Dz. 247/4	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona Przywrócenie możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej będzie skutkować zwiększeniem intensywności zabudowy, generującej problemy komunikacyjne oraz w zakresie infrastruktury społecznej, na co wskazują mieszkańcy Smolca
2.	25.10.2022	Wnosimy o przywrócenie przeznaczenia, dla naszych działek, w zakresie zgodnym z uchyloną uchwałą nr IX/146/19 z dnia 27 czerwca 2019r.tj teren 10M . Zakupiliśmy działki w oparciu o wiedzę, iż będzie na nich możliwa realizacja zamierzenia budowlanego (budynki wielorodzinne) Zwracamy również uwagę iż Sąd uchylił uchwałę ze względów proceduralnych a nie ze względu na przeznaczenie dla działek 248/3 i 248/4. W przypadku nie naprawienia szkody przez Gminę Kąty Wrocławskie zmuszeni będziemy dochodzić od Gminy naprawienia szkody materialnej.	Dz. 248/3, 248/4	Ustalenia projektu mpzp - zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona Przywrócenie możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej będzie skutkować zwiększeniem intensywności zabudowy, generującej problemy komunikacyjne oraz w zakresie infrastruktury społecznej, na co wskazują mieszkańcy Smolca
3.	28.10.2022	Popieramy zapisy wyłożonego planu, które wpasowują projektowany teren do istniejącej, sąsiedniej zabudowy. Wnosimy o wyrównanie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 248/4 tzn. nie załamujemy jej w kierunku istniejącej zabudowy.	Obszar planu	Ustalenia projektu mpzp	-	Nieuwzględniona w zakresie przebiegu linii zabudowy Wskazana linia zabudowy pozwala na optymalne wykorzystanie powierzchni działki nr 248/4

2. II wyłożenie do publicznego wglądu: wyłożenie w dniach od 28 czerwca do 19 lipca 2023r., składanie uwag do dnia 2 sierpnia 2023r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi (skrót)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kątów Wrocławskich	
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1,	2	4	5	6	7	8
1.	21.07.2023 <i>Korekta uwagi</i> 02.08.2023	1. Ujednoczenie linii zabudowy względem sąsiednich działek na poziomie 5m. 2. Zrównanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50% 3. Zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% na 40%, 4. Uzupelnienie braki w doprecyzowaniu kształtowania zabudowy : - "budynki garażowe i gospodarcze; nieprzekraczająca 5m.", - "budynki mieszkalne i usługowe; maksymalnie dwie kondygnacja, w tym poddasze użytkowe ", - zdefiniowanie powierzchni działki przypadającej na jeden lokal na poziomie 450m ² 5. liczba miejsc <i>parkingowych</i> na lokal użytkowy powinna wynosić minimum 2	Działki: 248/3, 248/4, 248/8, 247/4	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona ad 1 linia zabudowy ze względu na uskok granicy planu została przyjęta na poziomie 5 i 10 m od południowej granicy terenu, ad 2 i 3 minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik powierzchni zabudowy zostały przyjęte jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych, ad 4 projekt planu określa parametry wysokości budynków i budowli na 10 i 12m. Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10m jest nieuzasadnione. Wprowadzenie wskaźnika 450 m ² na 1 lokal mieszkalny w przypadku tak niewielkiego terenu nie ma uzasadnienia. ad 5 Projekt planu dopuszcza na terenach MN zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w której usługi jako przeznaczenie uzupełniające mogą występować wyłącznie w lokalach użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne. Liczbę miejsc parkingowych określono na lokal mieszkalny lub na powierzchnię obiektu usługowego, a nie na lokal użytkowy.
2.	02.08.2023	1. Zrównanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50% , 2. wnoszę o uzupełnienie dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczającą 5m, 3. Przywrócenie zapisów z 1 wyłożenia dotyczących ilości kondygnacji, tj: " liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe "	248/3, 248/4, 248/8, 247/4	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona ad 1 minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został przyjęty jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych, ad 2 projekt planu określa parametry wysokości budynków i budowli na 10 i 12m. ad 3 Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10m jest nieuzasadnione.
3.	03.08.2023	Proszę o ponowne rozważenie zmiany mpzp dla działki nr 552/1 (<i>z treści pisma wnioskować należy aby pozostawić ustalenia dla w/w działki jak w obecnej obowiązującym planie tj częściowo ZN</i>)	552/1	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona przeznaczenie dz. 552/1 jest zgodne ze studium uwarunkowań Gminy Kąty Wrocławskie, zmiana przeznaczenia części dz. 552/1 z dotychczasowego ZN (zieleń niska) na 2MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) ma na celu umożliwienie zagospodarowania przez właściciela ww działki w przypadku przebudowy

						gazociągów wysokiego ciśnienia: relacji Szewce-Oltaszyn DN300 PN6,3MPa i Wrocław-Obwodnica Południowa DN200 PN6,3MPa, prowadzących do zmniejszenia zasięgu strefy kontrolowanej.
4.	02.08.2023	Zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy co zapobiegnie tzw "betonozie", W §17 w punkcie 5c zmienić zapis na: " liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe "	248/3, 248/4, 248/8, 247/4	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona ad 1 minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy został przyjęty jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych, ad 2 Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10m jest nieuzasadnione.
5.	02.08.2023	1. Ujednoczenie linii zabudowy względem sąsiednich działek na poziomie 5m. 2. Zrównanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50% Zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% na 40%. 3. Uzpełnić braki w doprecyzowaniu kształtowania zabudowy : - "budynki garażowe i gospodarcze; nieprzekraczająca 5m.", - "budynki mieszkalne i usługowe; maksymalnie dwie kondygnacja, w tym poddasze użytkowe ", - zdefiniowanie powierzchni działki przypadającej na jeden lokal na poziomie 450m ² 4. liczba miejsc <i>parkingowych</i> na lokal użytkowy powinna wynosić minimum 2	248/3, 248/4, 248/8, 247/4	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona ad.1 linia zabudowy ze względu na uskok granicy planu została przyjęta na poziomie 5 i 10 m od południowej granicy terenu, ad.2 minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik powierzchni zabudowy zostały przyjęte jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych, ad 3 projekt planu określa parametry wysokości budynków i budowli na 10 i 12m. Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10m jest nieuzasadnione. Wprowadzenie wskaźnika 450 m ² na 1 lokal mieszkalny w przypadku tak niewielkiego terenu nie ma uzasadnienia. ad 4 Projekt planu dopuszcza na terenach MN zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w której usługi jako przeznaczenie uzupełniające mogą występować wyłącznie w lokalach użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Liczbę miejsc parkingowych określono na lokal mieszkalny lub na powierzchnię obiektu usługowego, a nie na lokal użytkowy.
6.	02.08.2023	Zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy co zapobiegnie tzw "betonozie", W §17 w punkcie 5c zmienić zapis na: "liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe"	248/3, 248/4, 248/8, 247/4	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona ad.1 minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy został przyjęty jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych, ad. 2 Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10m jest nieuzasadnione.
7.	27.07.2023	1. §13 ust.1 pkt 2 lit.b zmienić na: "dla nowych budynków usługowych; 3 stanowiska postojowe lecz nie mniej niż 1 stanowisko na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego" oraz dodanie lit.c "dla nowych budynków	248/3, 248/4, 248/8, 247/4	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona ad.1 Projekt planu dopuszcza na terenach MN zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w której usługi jako przeznaczenie uzupełniające mogą występować wyłącznie w

		<p>mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z lokalem usługowym: 3 stanowiska postojowe na każdy budynek"</p> <p>2. §13 ust.4 pkt 3 (<i>dopuszczenie zbiorników bezodpływowych</i>) wykreślić w całości</p> <p>3. §16 ust.3 pkt 3 wprowadzić zapis: "maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej"</p> <p>4. §16 ust.3 pkt 4 wprowadzić zapis: "minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej"</p> <p>5. §16 ust.3 pkt 5 zmiana zapisów całego punktu na tożsame z zapisami §18 ust.3 mpzp części wsi Smolec przyjętego uchwałą nr IX/146/19 z dnia 27.06.2019r.</p>				<p>lokalach użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dodanie lit. c w proponowanym brzmieniu jest niezgodne 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) ponieważ liczbę miejsc parkingowych określa się na lokal mieszkalny lub na powierzchnię obiektu usługowego</p> <p>ad 2. Podstawowym sposobem zagospodarowania ścieków jest do odprowadzenie do systemu kanalizacji sanitarnej, warunkowe dopuszczenie bezodpływowego zbiornika na nieczystości płynne może nastąpić jedynie w przypadku braku technicznych możliwości realizacji kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>ad. 3 i 4 minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy został przyjęty jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych,</p> <p>ad 5 w granicach opracowania planu obowiązywały zapisy § 17 ust 3 uchwały nr IX/146/19 z dnia 27.06.2019r. tj. jak dla terenów M.</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia.....2023 r.

**Dane przestrzenne,
o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Polnej i Laurowej sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXII/464/21 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Polnej i Laurowej.
2. Plan obejmuje część obrębu Smolec, w tym: działki położone przy ul. Polnej nr 247/4, 248/3, 248/4 i 248/8 o łącznej powierzchni ok. 0,5ha oraz działkę położoną przy ul. Laurowej nr 552/1 o powierzchni ok. 0,36 ha.
3. Projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązują obecnie ustalenia:
 - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolec, uchwalonego uchwałą nr IX/146/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 czerwca 2019 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2019 r. poz. 4520, w którym wyrokiem WSA stwierdzono nieważność ustaleń planu w części tekstowej i graficznej dla terenu 10M,
 - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Smolec, uchwalonego uchwałą nr XXVII/205/04 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 czerwca 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 150 z 2004 r. poz. 2638.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonej uchwałą nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 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 ulic Polnej i Laurowej poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, 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 ulic Polnej i Laurowej uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii 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, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, 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 220 kV lub większe niż 220 kV; 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, 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:
wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: projekt planu miejscowego przeznaczającego tereny przy ul. Polnej i ul. Laurowej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, i dodatkowo na drogę wewnętrzną. Obecnie dla terenu przy ul. Polnej nie obowiązują ustalenia planu

miejscowego po wyroku WSA we Wrocławiu w sprawie stwierdzenia nieważności ustaleń w części tekstowej i graficznej dla terenu 10M. Teren przy ul. Laurowej w obecnie obowiązującym planie miejscowym ma również przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zmiana planu polega na aktualizacji ustaleń w zakresie zasięgu stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia.

- 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) projekt planu obejmuje tereny przeznaczone w dotychczas obowiązujących planach miejscowych na cele nierolnicze i nieleśne, wobec czego nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez ustalenie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) 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 w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez 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; w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Plan wskazuje na ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów ze względu na położenie w strefie powierzchni ograniczających przeszkody zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław – Starachowice oraz w zasięgu strefy ochronnej dla obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice, ustanowionej decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 02/78 z dnia 10 stycznia 1978r.
- 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 ulic Polnej i Laurowej wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej „Expres Wrocławski” z dn. 16 kwietnia 2021 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Polnej i Laurowej wraz ze strategiczną oceną

oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 16 kwietnia do 9 maja 2021 r.

- c) w terminie wskazanym w ww obwieszczeniu i ogłoszeniu złożono 17 wniosków osób fizycznych do projektu planu miejscowego, wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Kątów Wrocławskich pozytywnie. Nie złożono wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko;
- d) wyłożenie do publicznego wglądu:

I wyłożenie:

- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 września do 14 października 2022 r., do dnia 28 października 2022 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko,
- we wskazanym terminie, tj. do dnia 28 października 2022 r. złożono 3 uwagi do projektu planu miejscowego, nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu,
- złożone uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Kątów Wrocławskich jako nieuwzględnione,
- ze względu na wprowadzone korekty do projektu planu został on skierowany ponownie do wyłożenia do publicznego wglądu,

II wyłożenie:

- projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca do 19 lipca 2023r., do dnia 2 sierpnia 2023r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- we wskazanym terminie, tj. do dnia 2 sierpnia 2023r. złożono 7 uwag do projektu planu miejscowego, nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu,
- złożone uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Kątów Wrocławskich jako nieuwzględnione.

- e) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Polnej i Laurowej wraz z wykazem nieuwzględnionych przez Burmistrza Kątów Wrocławskich uwag został przekazany Radzie Miejskiej Kątów Wrocławskich celem rozpatrzenia i uchwalenia.

- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy,
 - 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowania projektu planu miejscowego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego nie obejmują terenów, dla których niezbędne było by określenie wymagań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 17) nowa zabudowa została wyznaczona w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Smolec, na obszarach charakteryzujących się stosunkowo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz podstawowym 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Polnej i Laurowej 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 prawdopodobnie 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 powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, co będzie miało wpływ na wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości;
 - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu miejscowego.