

**Projekt**

z dnia 20 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2025 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 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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 podstawowemu – 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 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenie 1MN w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej = 450 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenie publicznej drogi dojazdowej KDD = 4 m<sup>2</sup>.

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 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

**§ 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 stosunki 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach 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: 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 0,40;

- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
- 5) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 350 m<sup>2</sup> ;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga w poddaszu użytkowym;
- 7) 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;
- 8) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
  - a) 8 m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
  - b) 4 m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle 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 700 m<sup>2</sup>,
- 2) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej nie mniej niż 450 m<sup>2</sup>

§ 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 50 %;
- 5) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> ;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga w poddaszu użytkowym;
- 7) 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;

8) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:

- a) 8 m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
- b) 4 m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych.

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

5. Minimalne powierzchnie nowowydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** Wyznacza się teren publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

- 1. Przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa.
- 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.

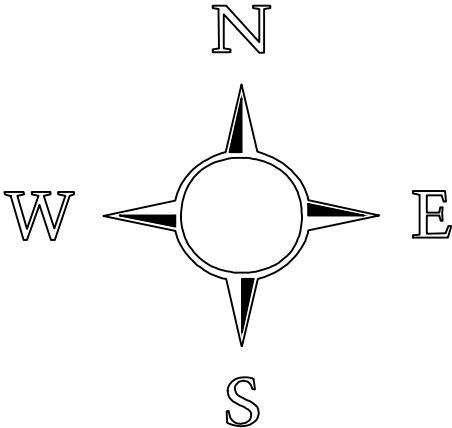
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC W REJONIE ULIC POLNEJ I LAUROWEJ

## RYSUNEK PLANU

skala 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1



### LEGENDA:

#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

|  |                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM                                                              |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                                                  |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU<br>LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY                                                              |

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

|  |                                                                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | WYMIARY W METRACH                                                                                                     |
|  | GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO USTALONEGO<br>PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRANSPORTU                                |
|  | PAS TERENU W KTÓRYM OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU<br>I UŻYTKOWANIU TERENU ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI |

- OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
- GŁÓWNEGO TRZECIORZĘDOWEGO ZBIORNIKA  
WÓD PODZIEMNYCH NR 319 "PROCHOWICE - ŚRODA ŚLĄSKA"
  - STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO  
RESORTU OBRONY NARODOWEJ

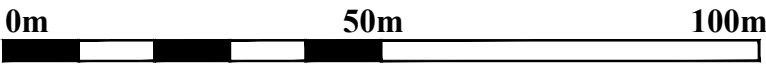
UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XXXII/464/21 Z DNIA 25.02.2021R.  
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 0,52ha



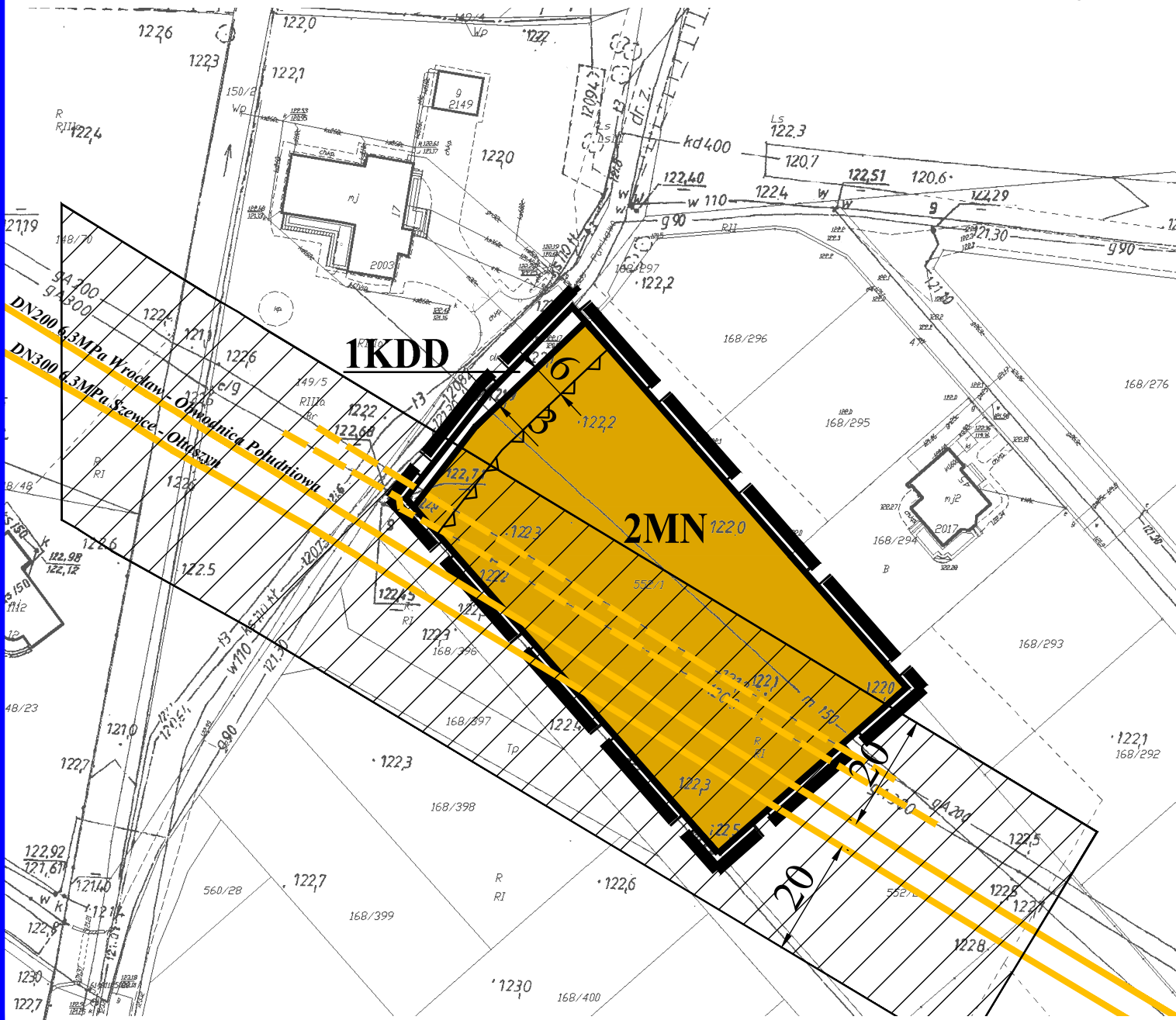
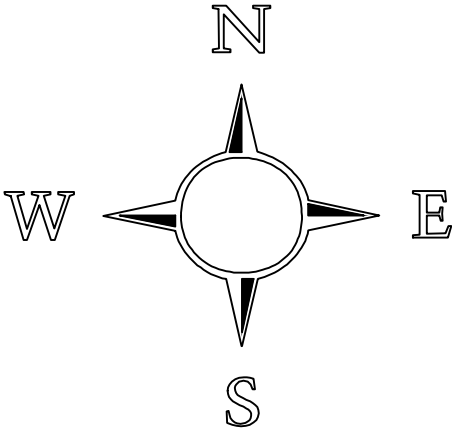
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC W REJONIE ULIC POLNEJ I LAUROWEJ

## RYSUNEK PLANU

skala 1:1000



ZALĄCZNIK NR 2



### LEGENDA:

#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

|  |                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM                                                              |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                                                  |
|  | TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ                                                            |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU<br>LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY                                                              |

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

|  |                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------|
|  | WYMIARY W METRACH                                                       |
|  | ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA<br>WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ |
|  | NIECZYNNE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA                                 |

236SMO

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

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**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.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**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 2024 r. poz. 1130 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<br>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.<br><br>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<br>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<br>w zakresie przebiegu linii zabudowy<br>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<br><i>Korekta uwagi</i><br>02.08.2023 | 1. Ujednolicenie linii zabudowy względem sąsiednich działek na poziomie 5m.<br>2. Zrównanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do <b>50%</b><br>3. Zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% na 40%,<br>4. Uzupełnić braki w doprecyzowaniu kształtowania zabudowy :<br>- "budynki garażowe i gospodarcze; nieprzekraczająca 5m.",<br>- "budynki mieszkalne i usługowe; maksymalnie dwie kondygnacje, w tym <b>poddasze użytkowe</b> ",<br>- zdefiniowanie powierzchni działki przypadającej na jeden lokal na poziomie 450m <sup>2</sup><br>5. liczba miejsc <i>parkingowych</i> na lokal użytkowy powinna wynosić minimum 2 | Działki:<br>248/3, 248/4, 248/8, 247/4        | Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN             | -                                                 | Nieuwzględniona<br><b>ad 1</b> linia zabudowy ze względu na uskok granicy planu została przyjęta na poziomie 5 i 10 m od południowej granicy terenu,<br><b>ad 2 i 3</b> minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik powierzchni zabudowy zostały przyjęte jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych,<br><b>ad 4</b> projekt planu określa parametry wysokości budynków i budowli na 10 i 12m.<br>Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10m jest nieuzasadnione.<br>Wprowadzenie wskaźnika 450 m <sup>2</sup> na 1 lokal mieszkalny w przypadku tak niewielkiego terenu nie ma uzasadnienia.<br><b>ad 5</b> 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 <b>50%</b> ,<br>2. wnoszę o uzupełnienie dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczającą 5m,<br>3. Przywrócenie zapisów z 1 wyłożenia dotyczących ilości kondygnacji, tj: " <b>liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe</b> "                                                                                                                                                                                                                                                   | 248/3, 248/4, 248/8, 247/4                    | Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN             | -                                                 | Nieuwzględniona<br><b>ad 1</b> minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został przyjęty jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych,<br><b>ad 2</b> projekt planu określa parametry wysokości budynków i budowli na 10 i 12m.<br><b>ad 3</b> 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<br><i>(z treści pisma wnioskować należy aby pozostawić ustalenia dla w/w działki jak w obecnie obowiązującym planie tj częściowo ZN)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 552/1                                         | Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN             | -                                                 | Nieuwzględniona<br>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-Ołtaszyn 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",<br>W §17 w punkcie 5c zmienić zapis na: " <b>liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe</b> "                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 248/3, 248/4, 248/8, 247/4 | Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN | - | Nieuwzględniona<br><b>ad 1</b> minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy został przyjęty jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych,<br><b>ad 2</b> Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10m jest nieuzasadnione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5. | 02.08.2023 | 1. Ujednolicenie linii zabudowy względem sąsiednich działek na poziomie 5m.<br>2. Zrównanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50%<br>Zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% na 40%,<br>3. Uzupełnić braki w doprecyzowaniu kształtowania zabudowy :<br>- "budynki garażowe i gospodarcze; nieprzekraczająca 5m.",<br>- "budynki mieszkalne i usługowe; maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe",<br>- zdefiniowanie powierzchni działki przypadającej na jeden lokal na poziomie 450m2<br>4. liczba miejsc parkingowych na lokal użytkowy powinna wynosić minimum 2 | 248/3, 248/4, 248/8, 247/4 | Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN | - | Nieuwzględniona<br><b>ad.1</b> linia zabudowy ze względu na uskok granicy planu została przyjęta na poziomie 5 i 10 m od południowej granicy terenu,<br><b>ad.2</b> minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik powierzchni zabudowy zostały przyjęte jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych,<br><b>ad 3</b> projekt planu określa parametry wysokości budynków i budowli na 10 i 12m.<br>Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10m jest nieuzasadnione.<br>Wprowadzenie wskaźnika 450 m2 na 1 lokal mieszkalny w przypadku tak niewielkiego terenu nie ma uzasadnienia.<br><b>ad 4</b> Projekt planu dopuszcza na terenach MN zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w której usługi jako przeznaczenie uzupełniające mogą występować wyłącznie w lokalach użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinego. 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",<br>W §17 w punkcie 5c zmienić zapis na: " <b>liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe</b> "                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 248/3, 248/4, 248/8, 247/4 | Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN | - | Nieuwzględniona<br><b>ad.1</b> minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy został przyjęty jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych,<br><b>ad. 2</b> Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10m jest nieuzasadnione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7. | 27.07.2023 | 1. <b>§13 ust.1 pkt 2 lit.b</b> zmienić na: "dla nowych budynków usługowych; 3 stanowiska postojowe lecz nie mniej niż 1 stanowisko na każde 50m2 powierzchni użytkowej budynku usługowego" oraz dodanie <b>lit.c</b> "dla nowych budynków                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 248/3, 248/4, 248/8, 247/4 | Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN | - | Nieuwzględniona<br><b>ad.1</b> 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. <b>§13 ust.4 pkt 3</b><br/>(dopuszczenie zbiorników bezodpływowych) wykreślić w całości</p> <p>3. <b>§16 ust.3 pkt 3</b><br/>wprowadzić zapis:<br/>"maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej"</p> <p>4. <b>§16 ust.3 pkt 4</b><br/>wprowadzić zapis:<br/>"minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej"</p> <p>5. <b>§16 ust.3 pkt 5</b> 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><b>ad 2.</b> Podstawowym sposobem zagospodarowania ścieków jest 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><b>ad. 3 i 4</b> minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy został przyjęty jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych,</p> <p><b>ad 5</b><br/>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 XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 (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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). 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 przeznacza 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 wywieszone 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.

III wyłożenie:

- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia do 20 lutego 2025 r., do dnia 7 marca 2025 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko,
- we wskazanym terminie, tj. do dnia 7 marca 2025 r. nie złożono uwag do projektu planu miejscowego, nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu,

- 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 2024 r. poz. 1130 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.