

Projekt

z dnia 15 marca 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 26 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, zm. Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432, 2500) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235) oraz w związku z uchwałą Nr XXVIII/376/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolec, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXXIX/513/18 z dnia 22 lutego 2018 r., Rada Miejska uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolec, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu stanowiące załączniki nr 1 i nr 2, sporządzone w skali 1:1000, będące integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w 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.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic, sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) terenów górniczych;
- 5) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej - równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 6) symbole określające przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **UO** – tereny zabudowy usług oświaty;
- 3) **M** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej;
- 4) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 6) **P/U** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług;
- 7) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 8) **G** – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 9) **W** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 10) **K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 11) **T** – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja;

- 12) **KK** – tereny kolejowe;
- 13) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 14) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 15) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 16) **KDPJ** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 17) **KDP** – tereny publicznego ciągu pieszego.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) realizację nowych budynków oraz rozbudowywanych części istniejących budynków zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w lit. d),
 - d) w przypadku nadbudowy i przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy,
 - e) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i obiektów pomocniczych;
- 2) w terenie MN i MNU na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 700 m² – w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450 m² – w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) za zgodne z planem uznaje się lokalizację na granicy działki budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;
- 4) sytuowanie budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakresie;
- 5) zakaz realizacji obiektów o wysokości 15 m n.p.t. i wyższych, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną o wysokości nie przekraczającej 20 m;
- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych odpowiednio:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem M i MNU – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowego,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem UO – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) w zakresie melioracji: w przypadku wystąpienia niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w terenach oznaczonych symbolami MN, M, MNU ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami wulkanizacyjnymi oraz naprawami mechanicznymi pojazdów, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego, zakładów kamieniarskich, tartaków;

- 5) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śl., na którym obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, z uwagi na przepisy związane z funkcjonowaniem lotniska Wrocław - Strachowice, obowiązuje ograniczenie wysokości do 168 m nad poziom morza;
- 7) obszar objęty planem, w zasięgu załącznika nr 1 - znajduje się w pasie ograniczenia w użytkowaniu, wynikającym z funkcjonowania obiektu technicznego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku nowoodkrywanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, z koniecznością przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

1) wykaz obiektów wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

a) zespół stacji PKP:

- budynek stacji,
- wiata peronowa,
- budynek wc,

b) dom mieszk., obecnie poczta – ul. Dworcowa 2,

c) dom mieszk. – ul. Dworcowa 5,

d) restauracja „Złoty Kłos” – ul. Główna 64,

e) dom mieszk. – ul. Główna 66;

2) dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 1 ustala się następujące wymogi dotyczące zasad ochrony:

- a) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,
- b) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
- c) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymaniem lub odtworzeniem oryginalnej stolarki okien i drzwi; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
- d) ochrona zachowanego układu i wystroju wnętrza, z dążeniem do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- e) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych, z zakazem stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- f) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych i zabudowy oraz kompozycję zieleni (historycznych alei);
- 2) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu poziomu posadowienia parteru, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów oraz przy

nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości, połacie dachu należy pokryć dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglanym;

- 3) dla nowej zabudowy ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci od 38° do 45°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn;
- 4) w nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy;
- 5) w przypadku rozbudowy istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią.

§ 9. 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny oznaczone symbolami: UO, KDL, KDD, KDPJ, KDP.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) zagospodarowanie w sposób umożliwiający poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
 - 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 700 m²,
 - b) minimalnej szerokości – 18 m;
 - 3) ustalenia, o których mowa w pkt 2. lit. a i b, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi i infrastrukturę techniczną, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, oraz utworzonych wokół placów do zawracania.
2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) każdej działce budowlanej nowo wydzielanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zjazdów, zieleni;
- 4) za zgodne z planem uznaje się lokalizacje w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych.

2. Dopuszcza się możliwość tworzenie dojazdów jako dróg wewnętrznych:

- 1) o szerokości wynoszącej co najmniej 10 m;
- 2) w przypadku wydzielenia drogi nieprzelotowej, obowiązuje realizacja placu do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, analogicznie do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych, ustala się ich liczbę nie mniejszą niż:

- 1) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z lokalem usługowym: 3 stanowiska postojowe na każdy budynek;
- 3) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 stanowiska postojowe w obrębie działki na jeden lokal mieszkalny;
- 4) dla nowych budynków usługowych: 3 stanowiska postojowe, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 5) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni całkowitej budynku.

§ 12. 1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące warunki funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) 1KDL – istniejąca droga powiatowa, szerokość w liniach rozgraniczających od 16 m do 24 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4KDD, 5KDD, 6KDD – drogi istniejące, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 7KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 8KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 9KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 10KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 11KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 14 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) 12KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných i ciągu pieszego ustala się:

- 1) 13KDW – droga istniejąca, szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 14KDW - istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 32 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 15KDW - istniejąca droga z placem przeddworcowym, szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 9 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu; możliwość lokalizacji wiat, miejsc parkingowych, toalet publicznych, zieleni;
- 4) 16KDW – droga istniejąca, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 17KDPJ – istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 5 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 18KDPJ – projektowany ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 19KDP – istniejący ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających 2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zapewnienie połączenia infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów odpowiadającym parametrom układu zewnętrznego;
- 2) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie budynków dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do rowów lub innych odbiorników wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce budowlanej lub odprowadzenie do innych odbiorników wód.

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia przy rozbudowie istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) prowadzenie nowych linii średniego i niskiego napięcia, jako linii kablowych;
- 3) w granicy pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej 20kV, której granice przebiegają w odległości 2,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką oraz zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3 m;
- 4) możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, zapewniających wysoki stopień czystości spalin, niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) zakaz lokalizacji zbiorników na gaz.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy usługowej, w tym usług z zakresu administracji, kultury i oświaty.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy: zachowanie istniejącego budynku, przy uwzględnieniu ustaleń § 8 ust. 2.

3. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych: lokalizacja w terenie 15KDW.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się: jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1,
 - b) maksymalny: 1,2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa usługowa: nieprzekraczająca 10 m,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze: nieprzekraczająca 5 m;
- 2) budynki usługowe: maksymalnie trzy kondygnacje;
- 3) dachy dla zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową, w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, oraz dachy płaskie;
- 4) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

4. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych: lokalizacja w terenie 14KDW.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2UO** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług oświaty, przedszkole;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1,
 - b) maksymalny: 1,2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa usługowa: nieprzekraczająca 15 m,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze: nieprzekraczająca 5 m;
- 2) budynki usługowe: maksymalnie trzy kondygnacje;
- 3) dachy:
 - a) dla zabudowy usługowej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową, w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 35°, oraz dachy płaskie;
- 4) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oraz usługowej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) budynków usługowych,
 - c) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, wiat,
 - d) infrastruktury technicznej;

3) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa produkcyjna i magazynowo-składowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1,
 - b) maksymalny: 1,2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi: 800 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) budynki wielorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie budynków o nie więcej niż 12 mieszkaniach w jednym segmencie lub klatce schodowej;
- 3) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa mieszkaniowa, usługowa: nieprzekraczająca 12 m,
 - b) zabudowa produkcyjna, magazynowo-składowa i wiaty: nieprzekraczająca 7 m,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze: nieprzekraczająca 5 m;
- 4) budynki mieszkalne wielorodzinne i usługowe: maksymalnie trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 5) budynki mieszkalne jednorodzinne: maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 6) dachy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków garażowych i gospodarczych: 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,
 - b) dla zabudowy lokalizowanej w strefie ochrony konserwatorskiej B: według ustaleń § 8 ust. 3;
- 7) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;

- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1,
 - b) maksymalny: 1,0;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszą:
 - a) 700 m² – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej,
 - b) 450 m² – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: nieprzekraczająca 10 m;
 - b) budynki garażowe i gospodarcze: nieprzekraczająca 5 m;
- 3) budynki mieszkalne i usługowe: maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 4) dachy: dla zabudowy mieszkaniowej, budynków garażowych i gospodarczych: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym, czerwonym lub brązowym, oraz dachy płaskie;
- 5) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **24MNU**, **25MNU**, **26MNU**, **27MNU**, **28MNU** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) budynków usługowych,
 - c) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z lokalem usługowym,
 - d) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z lokalem usługowym,
 - e) infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1,
 - b) maksymalny: 1,2;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszą: 700 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: nieprzekraczająca 10 m,
 - b) zabudowa usługowa: nieprzekraczająca 10 m,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze: nieprzekraczająca 5 m;
- 2) budynki mieszkalne, usługowe: maksymalnie dwie kondygnacje;
- 3) dachy: dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków garażowych i gospodarczych: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglany, czerwonym lub brązowym, oraz dachy płaskie;

4) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **15P/U**, **16P/U**, **17P/U** ustala się:

1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług;

2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowo-składowych,

b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat,

c) infrastruktury technicznej;

3) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa produkcyjna i magazynowo-składowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

a) minimalny: 0,1,

b) maksymalny: 1,2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) zabudowa produkcyjna, usługowa, magazynowo-składowa: nieprzekraczająca 10 m,

b) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty: nieprzekraczająca 7 m;

2) 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;

3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **18E**, **19E** ustala się:

1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

a) minimalny: 0,1,

b) maksymalny: 0,6.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m;

2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;

3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **22G** ustala się:

1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;

2) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- a) minimalny: 0,1,
- b) maksymalny: 0,6.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m;
- 2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **23W** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, ujęcie wód podziemnych;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- a) minimalny: 0,1,
- b) maksymalny: 0,6.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m;
- 2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **20K**, **34K** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, przepompownia;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,6.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m;
- 2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **21T** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,6.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m;
- 2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 35KK ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - tereny kolejowe;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie infrastruktury kolejowej z możliwością rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych obiektów i urządzeń wynikających z potrzeb funkcjonowania linii kolejowej;
- 2) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 27. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynoszącą:

- 1) 20 % - dla terenów M, MN, MNU;
- 2) 0,01 % - dla pozostałych terenów.

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

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

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

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Smolec

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 325).

Przewodniczący Rady
Miejskiej

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolec, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

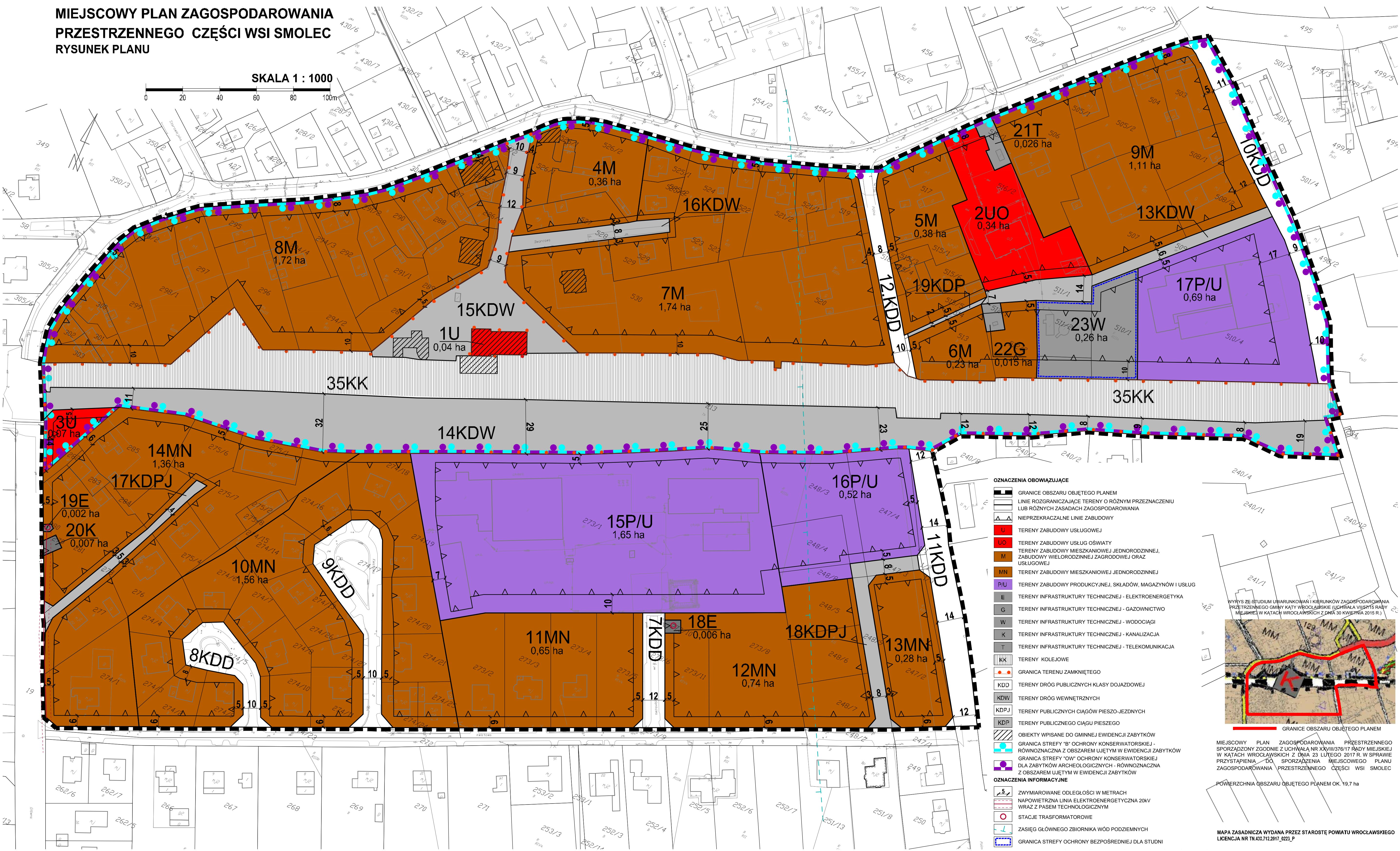
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, zm. Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432, 2500), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, zm. Dz. U. z 2018 r. poz. 62, 1000, 1366, 1669, 1693, 2245, 2354, 2500) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

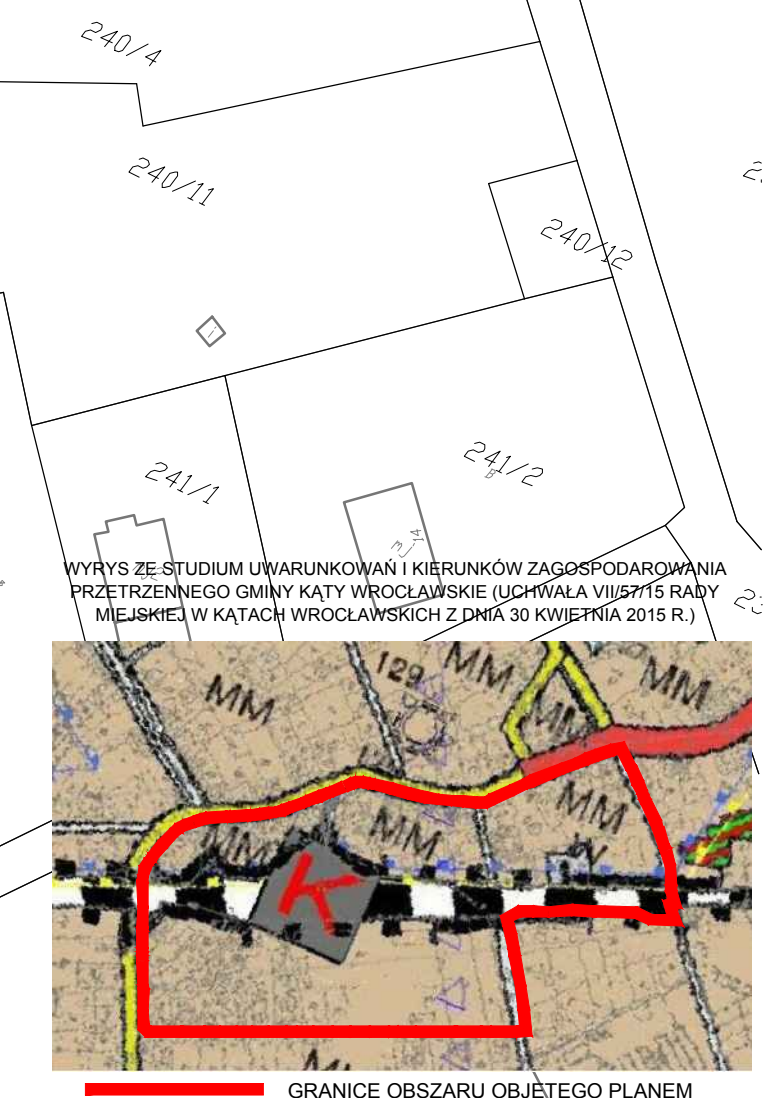
Przewodniczący Rady
Miejskiej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SMOLEC
RYСУNEK PLANU

SKALA 1 : 1000



- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - UO TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
 - M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY WIELORODZINNEJ ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - P/U TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
 - E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
 - G TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
 - W TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOWNICTWO
 - K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
 - T TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TELEKOMUNIKACJA
 - KK TERENY KOLEJOWE
 - GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - KDPJ TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEJZDNYCH
 - KDP TERENY PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZEGO
 - OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - GRANICA STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH - RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- 5 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
 - NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
 - STACJE TRANSFORMATOROWE
 - ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
 - GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ DLA STUDIUM



WYRSZYSTUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KATY WROCŁAWSKIE (UCHWAŁA VI/5715 RADY MIEJSKIEJ W KATACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 30 KWIEŹNIA 2015 R.)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SFORZĄDZONY ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXVIII/376/17 RADY MIEJSKIEJ W KATACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 23 LUTEGO 2017 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SMOLEC

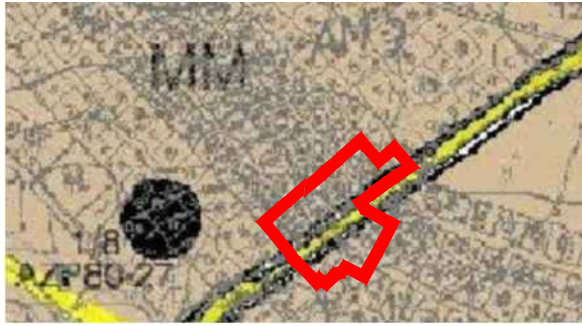
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM OK. 19,7 ha

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SMOLEC

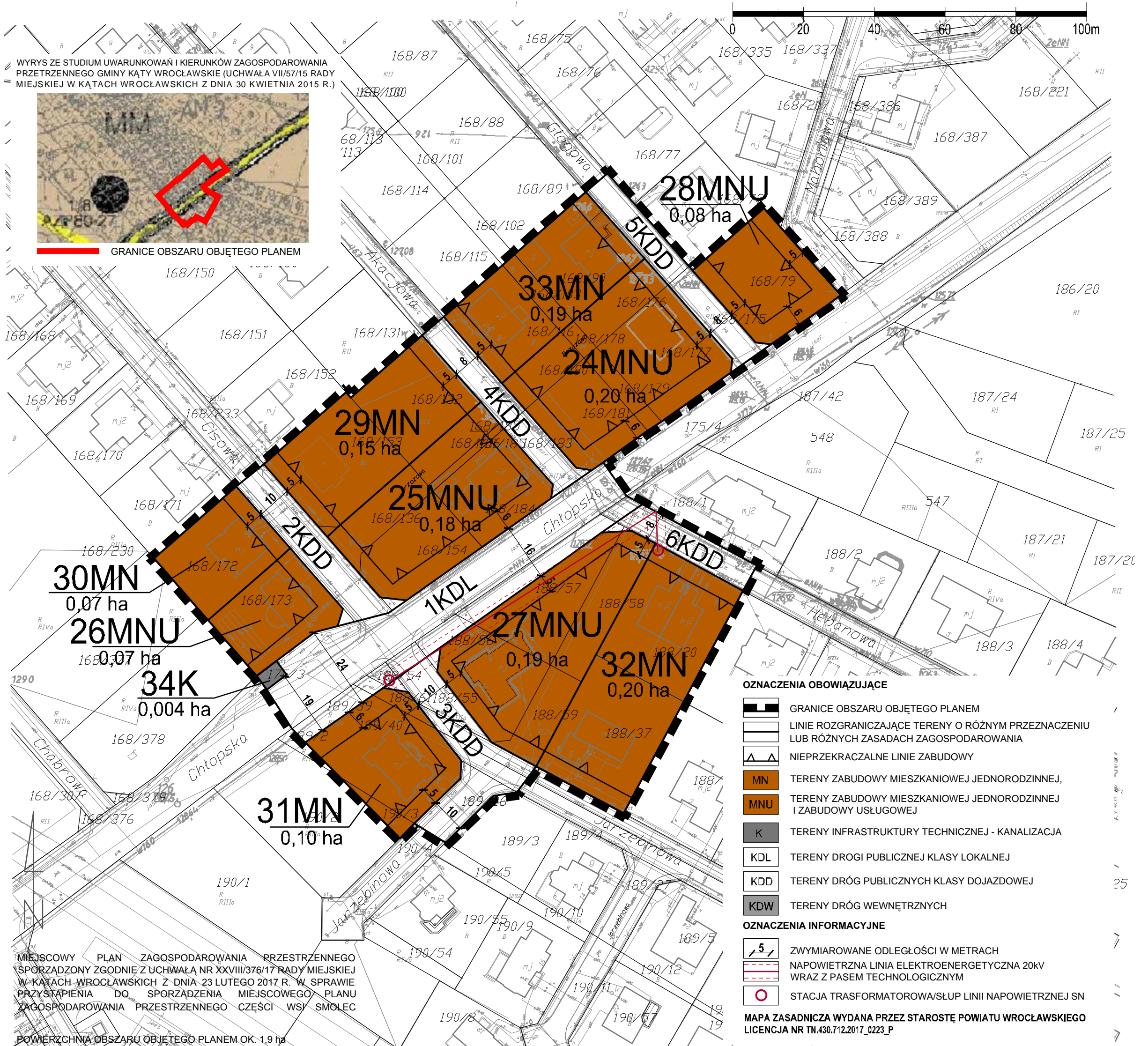
RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE (UCHWAŁA VII/57/15 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 30 KWIEŃNIA 2015 R.)



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SPORZĄDZONY ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXVIII/376/17 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 23 LUTEGO 2017 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SMOLEC

POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM OK. 1,9 ha

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolec

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolec i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235).

2. 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

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 4 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 4 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących terenów leśnych oraz rolnych, gdyż na obszarze opracowania takie przeznaczenie terenu nie występuje.

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

Projekt planu nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie. W § 8 uchwały określone zostały zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które tworzą obszar tożsamy z granicą obszaru strefy ochrony konserwatorskiej, dla której ustalono wymogi dotyczące zasad ochrony. Na obszarze objętym planem usytuowana jest wieś o metryce średniowiecznej, w związku z czym służby konserwatorskie wprowadziły strefę ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych – równoznaczną ze strefą ochrony konserwatorskiej.

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

Projekt planu miejscowego w § 7 pkt 2 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie uwzględnione poprzez ustalenia § 9 ust. 2 pkt 4.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 4 przeznaczenia terenów oraz optymalnych

wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu część terenów nieruchomości zyska na wartości, ustalono w projekcie planu w § 27 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 20 % dla terenów M, MN, MNU oraz 0,01 % dla pozostałych terenów.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

8) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu określa wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych, do których zalicza się ogólnodostępne tereny dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných, ciągu pieszego oraz teren UO – usług oświaty.

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 w § 13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, energię elektryczną, ciepłą, gaz i telekomunikacji.

10) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 19 grudnia 2017 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem zaopiniowania projektu planu. Następnie projekt planu został poddany procedurze zewnętrznego opiniowania i uzgadniania przez organy i instytucje.

Następnie zorganizowano wyłożenie do publicznego wglądu w terminie od 5 listopada 2018 r. do 26 listopada 2018 r. wraz z dyskusją publiczną w dniu 16 listopada 2018 r., wyznaczono termin na składanie uwag. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które rozstały pozytywnie rozpatrzone - w związku z tym zorganizowano ponowne wyłożenie do publicznego wglądu. W związku z uwzględnioną uwagą plan ponownie wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 15 stycznia 2019 r. do 4 lutego 2019 r. Dyskusja publiczna odbyła się 25 stycznia 2019 r., a uwagi można było składać do dnia 18 lutego 2019 r.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

11) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 13 ust. 2 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

12) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Wszystkie nieruchomości objęte planem stanowią własność prywatną. Projekt planu uwzględnia zarówno zapisy studium jak i zamierzenia gminy oraz wnioski złożone przez właścicieli w początkowej fazie procedury.

13) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar zmiany planu o łącznej powierzchni ok. 21,6 ha obejmuje dwa obszary we wsi Smolec (ok. 19,7 ha i 1,9 ha). Są to głównie tereny zabudowane, tereny komunikacji kołowej i kolejowej. Nieliczne, pojedyncze działki jeszcze nie są zainwestowane. Plan podzielny jest na dwie części. Pierwsza część objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr XXXII/266/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3 poz. 33 z dnia 21 lutego 1997 r. Druga, mniejsza część, objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr XLVII/343/2002 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2002 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 123 poz. 1727 z dnia 5 czerwca 2002 r. Zmiana części pierwszej polegać ma na aktualizacji ustaleń planu z 1996 roku. Zmiana drugiej części polegać ma na dostosowaniu ustaleń planu w zakresie układu komunikacyjnego do obecnej sytuacji.

Zmianę w ustaleniach przeprowadza się zgodnie z Wieloletnim Programem Prac Planistycznych zatwierdzonym uchwałą Nr XLVIII/503/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2014 r. Zmiana ustaleń planu będzie zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Dokument ten wskazuje: tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej, elementy układu komunikacyjnego i infrastrukturę. Sporządzenie planu nie spowoduje konieczności wystąpienia z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę terenów rolnych na cele nierolnicze. Zgodę taką uzyskano na etapie wcześniej sporządzanych planów miejscowych.

W zakresie przedmiotowego planu nie przewiduje się zwiększenia terenów mieszkaniowych. Zakłada się, że docelowa liczba mieszkańców wynikająca ze zmiany ustaleń planu może nie ulec zmianie.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kąty Wrocławskie.

Analizie poddano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta i gminy, a także złożone wnioski w sprawie zmiany planu miejscowego.

Stosownie do zapisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzona Analiza przedstawiona została Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Zgodnie z przedłożoną Analizą – stwierdzono, że:

- za aktualne uznaje się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie,
- za wymagające aktualizacji uznaje się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazane w załączniku nr 1 do uchwały (38 planów).

Po zapoznaniu się z przedłożoną przez Burmistrza „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła Uchwałę Nr XL/VIII/503/14 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie.

Niniejsza zmiana fragmentu obowiązującego planu miejscowego wynika z zaistniałych potrzeb i interesu gminy i podjęta została przez Radę Miejską Uchwałą XXVII/357/17 z dnia 26 stycznia 2017 r.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale Rady Miejskiej. Uchwalenie planu nie będzie związane z wydatkami na komunikację i infrastrukturę techniczną.