

UCHWAŁA NR -----  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
Z DNIA -----

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XI/120/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej, zmienionej uchwałą nr XX/277/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 czerwca 2016 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony we wschodniej części obrębu geodezyjnego Smolec, w rejonie ulicy *Aroniowej i Topolowej*.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 3. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub brak występowania:

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

## § 4.

## Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

## § 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenów i obiektów, który przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenów i obiektów, który stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią i nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe (wiatrołapy), rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, usługi hotelarskie, usługi rekreacji i turystyki, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody i rekreacji, usługi kultury, usługi oświaty i opieki przedszkolnej, usługi finansowe i bankowe, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, administracji, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 9) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

### § 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się w granicach obszaru objętego planem ochronę zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

### § 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolami 4KDL i 5KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony);
- 3) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących nośników i urządzeń reklamowych.

### § 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Powierzchnie wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż:
  - 1) na terenie oznaczonym symbolem MW = 300 m<sup>2</sup>;
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem US = 50 m<sup>2</sup>;
  - 3) na pozostałych terenach = 4 m<sup>2</sup>.
2. Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
  - 1) na terenach oznaczonych symbolami MW i US = 10 m;
  - 2) na pozostałych terenach = 2 m.
3. Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien zawierać się w zakresie 80°-100°.
4. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

### § 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Ze względu na prawidłowe funkcjonowanie lotniska *Wrocław-Strachowice* w granicach obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym maksymalna wysokość zabudowy wraz z urządzeniami lokalizowanymi na dachach budynków nie może przekroczyć rzędnej 168m npm.
2. Zaleca się stosowanie przy budowie budynków mieszkalnych rozwiązań technologicznych i materiałów budowlanych o podwyższonej izolacji akustycznej.
3. W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 1,6MPa obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

### § 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Działalność realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
  - 1) na terenach oznaczonym symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - 2) na terenie oznaczonym symbolami US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## § 11.

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

### 1. Komunikacja:

- 1) ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ulicami: *Oliwkową, Aroniową, Granitową i Topolową*;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1,2 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w granicach terenu MW,
  - b) 1 stanowisko na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na terenie US,
  - c) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
  - d) łącznie w granicach terenów MW co najmniej 70 miejsc parkingowych należy wyznaczyć: na parkingach naziemnych, w garażach podziemnych lub w garażu wielopoziomowym,
  - e) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc parkingowych dla zabudowy lokalizowanej w granicach terenów 1.1MW i 1.2MW miejsca postojowe wyznaczone w granicach terenu 6.2KDW oraz maksymalnie 50% z liczby wszystkich miejsc postojowych wyznaczonych w terenie 3KS,
  - f) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi lub częściowo przepuszczalnymi, lub jako parkingi naziemne, nadziemne lub podziemne (w tym wielopoziomowe);
- 4) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, niewyznaczonych w planie, służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) szerokość w liniach podziału geodezyjnego nie mniej niż 10m,
  - b) szerokości jezdni nie mniej niż 5 m,
  - c) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5m x 5m,
  - d) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m.

### 2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację studni do celów gospodarczych.

4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Kanalizacja deszczowa:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej;
  - 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
6. Elektroenergetyka:
  - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł odnawialnych o mocy mniejszej niż 100kW oraz wolnostojących elektrowni wiatrowych;
  - 2) linie elektroenergetyczne należy realizować wyłącznie jako podziemne;
  - 3) ustala się lokalizację stacji transformatorowych kubaturowych (w tym wbudowanych) lub kontenerowych, z wyłączeniem stacji słupowych.
7. Zaopatrzenie w gaz: dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej.
8. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych lub zbiorczych źródeł, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy mniejszej niż 100kW (instalacje solarne, pompy ciepła).
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

#### § 12.

Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1.1MW i 1.2MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
  - 2) usługi;
  - 3) zieleń urządzona z małą architekturą;
  - 4) parkingi;
  - 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna = 0,10,
    - b) maksymalna = 2,00;
  - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 15m,
    - b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15m;
  - 5) w jednej klatce nie może być więcej niż 12 odrębnych lokali mieszkalnych;
  - 6) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, spadki połaci dachów stromych w zakresie od 30° do 45° lub dachów mansardowych;

- 7) w przypadku zastosowania lukarn ustala się ich maksymalną szerokość wynoszącą 75% szerokości dachu;
  - 8) pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;
  - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:
    - a) 6m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - b) 6m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. *Granitowej* znajdującej się poza wschodnią granicą obszaru objętego planem;
    - c) 5m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
  - 10) gabaryty obiektów: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym czwarta jako poddasze użytkowe.
4. Ustala się obowiązek budowy wyłącznie zadaszonych i obudowanych miejsc gromadzenia odpadów z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych do selektywnej zbiórki odpadów.

### § 13.

Ustala się teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem 2US.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) sport i rekreacja;
  - 2) zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa usługowa stanowiąca nie więcej niż 50% powierzchni terenu;
  - 2) parkingi – stanowiące nie więcej niż 25% powierzchni terenu;
  - 3) urządzenia i obiekty towarzyszące;
  - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna = 0,
    - b) maksymalna = 0,80;
  - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 15m,
    - b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15m;
  - 5) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:
    - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD;
    - b) 6m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. *Granitowej* znajdującej się poza wschodnią granicą obszaru objętego planem;
  - 7) gabaryty obiektów: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne.
4. Ustala się obowiązek budowy wyłącznie zadaszonych o obudowanych miejsc gromadzenia odpadów (śmietników).

### § 14.

Ustala się teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem 3KS.

1. Przeznaczenie podstawowe: parkingi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;

- 2) ciągi pieszo-jezdne;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna = 0,
    - b) maksymalna = 2,40;
  - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80%;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 11m,
    - b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15m;
  - 5) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
  - 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. *Granitowej* znajdującej się poza wschodnią granicą obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.;
  - 7) gabaryty obiektów: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne.

#### § 15.

Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 4KDL.

1. Linia rozgraniczająca terenu stanowi jednocześnie granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) zieleń urządzona.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 7m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.

#### § 16.

Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 5KDD.

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) zieleń urządzona.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 26m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się: miejsca parkingowe, chodniki i ścieżki rowerowe.

#### § 17.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

#### Rozdział IV Ustalenia końcowe.

§ 18.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10% - dla terenów MW; US, KS, KDW;
- 2) 0,1% - dla pozostałych terenów.

§ 19.

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

§ 20.

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej*



**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich**  
**z dnia .....**

**sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz.778, ze zm.)**

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

- zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
- c) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - d) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV,
  - e) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - f) zagospodarowania terenów górniczych,
  - g) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
    - a) ustalenia planu miejscowego zmieniają ustalenia dotychczas obowiązujących w przedmiotowych granicach planów miejscowych w zakresie: zmiany przeznaczenia części terenów z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zmiany przebiegu ul. Aroniowej, zmiany zasad wyznaczania części miejsc parkingowych obsługujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zmiany części parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Zmiany ww ustaleń wprowadzają jednolite zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na terenach o zróżnicowanych wcześniej funkcjach co sprzyja wprowadzeniu ładu przestrzennego w tej części wsi Smolec.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) planowany sposób użytkowania terenu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ obejmuje tereny, które zostały przeznaczone we wcześniejszych planach miejscowych na cele nierolnicze.
    - c) w granicach obszaru objętego planem nie wstępują grunty leśne.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych ustanowionych dla terenu o domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych; w granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej, obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków ani udokumentowane stanowiska archeologiczne.
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
    - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW oraz dla terenu sportu i rekreacji US,
    - b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,

- c) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenu zgodnie z postulatami właściciela terenu oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalne: „Polska Gazeta Wrocławska” z dn. 30.07.2016 r.
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej. wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 29 lipca do 22 sierpnia 2016 r.
  - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniu i obwieszczeniu złożono 1 wniosek złożony zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r., poz. 778, ze zm.).
  - d) *plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... do ..... r. Do dnia ..... r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu ..... r. zorganizowana została dyskusja publiczna.*
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 13) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie (do 22 sierpnia 2016 r.) został złożony 1 wniosek osoby fizycznej przyjęty do dalszych prac projektowych; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu oraz zebranych wnioskami.
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 15) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako

- podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie drogi publicznej;
- 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego zapewniają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 17) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczonej w obowiązujących planach miejscowych, stanowiąc ich naturalną kontynuację. Zmiana ustaleń obowiązujących planów miejscowych przez nawiązanie do dominującej w tej części miejscowości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie narusza wykształconej i planowanej docelowo struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Smolec. Planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej jest zgodne z wynikami ww analizy, przyjętej uchwałą nr ..... Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia .....
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego spowoduje przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz obiektów sportu i rekreacji,
  - 3) nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy, jako skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – droga publiczna (ul. Aroniowa), której przebieg został przełożony w niniejszym planie miejscowym była przewidziana do realizacji na podstawie wcześniej obowiązującego planu miejscowego..