

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXII/429/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Główniej i Polnej, 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., uchwała, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec w rejonie ulic Główniej i Polnej zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 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 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
  - 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 4.

§ 2.

1. Plan obejmuje część obszaru wsi Smolec, w rejonie ulic Główniej i Polnej, na południe od linii kolejowej.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 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 określającymi przeznaczenie terenów;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

#### § 4.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 70 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m;
- 4) 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;
- 5) wysokości budynków – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy *Prawo budowlane*;
- 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 II Ustalenia ogólne.

#### § 5.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:
  - 1) teren zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RM;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolem MN/U;
  - 4) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem U/MN;
  - 5) teren zabudowy produkcyjno-usługowej – oznaczony symbolem P/U;
  - 6) teren elektroenergetyki - oznaczony symbolem E;
  - 7) teren lasów i zadrzewień – oznaczony symbolem ZL;
  - 8) droga publiczna klasy zbiorczej – oznaczona symbolem KDZ;
  - 9) droga publiczna klasy lokalnej – oznaczona symbolem KDL;
  - 10) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
  - 11) publiczne ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolem KDX;
  - 12) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, 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 nieprzekraczalne linie zabudowy, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:
  - 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się: remonty, przebudowy, nadbudowy i odbudowę istniejącej zabudowy, w tym zabudowy zlokalizowanej na obszarach ograniczeń lokalizacji zabudowy i poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. W granicach terenów MN ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz lokalizacji usług w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, myjni samochodowych, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna (warsztatów stolarskich, tartaków), kamienia i tworzyw sztucznych oraz usług zamieszkania zbiorowego (hotelu).
3. W granicach terenów MN/U ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz lokalizacji usług w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, myjni samochodowych, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych) liczących więcej niż 2 stanowiska naprawcze oraz obsługujących pojazdy o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna (warsztatów stolarskich, tartaków), kamienia i tworzyw sztucznych oraz usług zamieszkania zbiorowego (hotelu).
4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
  - 1) na terenie RM – jak dla zabudowy zagrodowej;

- 2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach MN/U i U/MN - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 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 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 3/10/80-27 AZP (osada kultury łużyckiej – chronologia: epoka brązu, okres halszacki):
  - 1) w obrębie ww stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się zakaz zalesiania ww stanowiska archeologicznego.
3. Ochrona zabytków archeologicznych: inwestycje związane z pracami ziemnymi należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych klas: droga zbiorcza KDZ, droga lokalna KDL, drogi dojazdowe KDD i publiczne ciągi pieszo-jezdne KDX 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
2. W obszar objęty planem 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 następujące minimalne powierzchnie działek:
  - 1) w granicach terenów MN i MN/U:
    - a) tereny: 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN oraz 1MN/U, 2MN/U i 4MN/U dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej = 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) tereny: 2MN i 3MN oraz 3MN/U i 5MN/U dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej = 800 m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy usługowej = 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) w granicach terenu U/MN:= 500 m<sup>2</sup>;

- 3) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 4 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:
  - 1) w granicach terenów MN i MN/U:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 20 m;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 16 m;
    - c) dla zabudowy usługowej = 20 m;
  - 2) w granicach terenu U/MN:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 20 m;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 16 m;
    - c) dla zabudowy usługowej = 20 m;
  - 3) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 2 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

## § 12.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: w granicach pasa technologicznego od istniejących dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, w odległości 7 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, obowiązuje:
  - 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
  - 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.
2. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego od przebiegającej na północ od granic obszaru objętego planem linii kolejowej Wrocław - Zgorzelec nr 274 o znaczeniu państwowym, 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. poz. 38, z późn. zm.), 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. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (stacji radiolokacyjnej – kompleks wojskowy nr 4576 Pietrzykowice) 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.
4. Ze względu na położenie terenów objętych planem w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (stacji radiolokacyjnej – kompleks wojskowy nr 4576 Pietrzykowice) ustala się jako nieprzekraczalną wysokość obiektów budowlanych rzędną 144,4 m n.p.m.
5. Na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, a także ochrona lotniczych urządzeń naziemnych. Wysokość obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych nie może przekraczać rzędnej 165 m n.p.m.
6. Ustala się zakaz zabudowy na terenie lasów i zadrzewień oznaczonym symbolem 1ZL.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy zbiorczej KDZ, lokalnej KDL i drogami publicznymi klasy dojazdowej KDD;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, nie wyznaczonych 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.
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
  - c) 1 miejsce parkingowe na każdych 10 zatrudnionych w ramach funkcji zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 5) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości, w części lub o nawierzchni gruntowej stabilizowanej;
- 7) 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 w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych 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 poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych.
- 3) 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;

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.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych: do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

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 sytuowanych na terenach inwestorów.
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, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 ani terminu tymczasowego zagospodarowania 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 20 %.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

#### § 16.

Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) zieleń urządzona;
  - 3) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne typu wolnostojącego;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,40;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;

- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się wskaźnik nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny,
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit c;
  - b) budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit c,
  - c) dopuszcza się w budynkach dachy płaskie wyłącznie jako pokryte zielenią w co najmniej 50%;
- 8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 9) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
  - a) 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
  - b) 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD.
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. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

#### § 17.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 7MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
  - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 3) zieleń urządzona;
  - 4) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) w granicach terenów: 1MN, 2MN, 3MN i 5MN budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego;
  - 2) w granicach terenów: 4MN, 6MN i 7MN budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny:



- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,40,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego: nie więcej niż 0,30,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego: nie więcej niż 0,35;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %,
- 6) ustala się wskaźniki:
  - a) w granicach terenów: 1MN, 5MN - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny; dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego,
  - b) w granicach terenów: 2MN i 3MN - nie mniej niż 800 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny; dla działek o powierzchni mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego,
  - c) w granicach terenów: 4MN, 6MN i 7MN - nie mniej niż:
    - 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej; dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego,
    - 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej; dla działek o powierzchni mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego;
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie większa niż 10 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit c;
  - b) budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit c,
  - c) dopuszcza się w budynkach dachy płaskie wyłącznie jako pokryte zielenią w co najmniej 50%;
- 9) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 10) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 11) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 3- 8 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 12) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
  - a) 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
  - b) 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 6 m - 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
  - b) 5 m – 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - c) 2 m - 9 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
  - d) 2 m - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX,

- e) 4 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.
- 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. Ustala się:
  - 3) stosowanie pokryć dachowych dachów stromych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym;
  - 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich pokrytych zielenią w co najmniej 50%.
- 6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
  - 2) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
  - 3) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zielenią urządzone.

#### § 18.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 5MN/U.

- 1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
  - 3) zabudowa usługowa.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) parkingi;
  - 4) zielenią urządzone.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego;
  - 2) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50,
      - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej = 0,55,
  - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego: nie więcej niż 0,30,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego: nie więcej niż 0,35,
    - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: nie więcej niż 0,40;
  - 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 50 %,
    - b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej: nie mniej niż 30 %,
  - 7) ustala się wskaźniki:
    - a) w granicach terenów: 1MN/U, 2MN/U i 4MN/U nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny; dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego;

- b) w granicach terenów: 3MN/U i 5MN/U nie mniej niż 800 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, dla działek o powierzchni mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie planu dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego;
- 8) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit c,
  - b) budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit c,
  - c) dopuszcza się w budynkach dachy płaskie wyłącznie jako pokryte zielenią w co najmniej 50%;
- 10) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 11) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 3 - 9 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 12) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
  - a) 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
  - b) 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 10 m – 11 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - c) 4 m - 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
  - d) 1 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.
- 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. Ustala się:
  - 1) stosowanie pokryć dachowych dachów stromych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym;
  - 2) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich pokrytych zielenią w co najmniej 50%.
- 6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - 2) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
  - 3) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną.

## § 19.

Wyznacza się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/MN.

### 1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) rzemiosło, nieuciążliwa produkcja, handel hurtowy i detaliczny, składy i magazyny;
- 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) parkingi;
  - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
  - 2) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,55,
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 %,
  - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja użytkowa w poddaszu;
  - 7) geometria dachów:
    - a) dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit b,
    - b) dopuszcza się w budynkach innych niż mieszkalne dachy płaskie;
    - c) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 3 - 7 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 0 m - 3 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
    - b) 8 m od strony granicy terenu z ul. Polną.
4. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową, rzemiosło, nieuciążliwą produkcję, handel hurtowy i detaliczny, składy i magazyny, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

## § 20.

Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1P/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) produkcja;
  - 2) bazy, składy, magazyny;
  - 3) usługi, w tym obiekty handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 4) rzemiosło.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) parkingi;
  - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny: 1,2;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,80;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż: 10%;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu):
  - a) 7 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
  - c) 5 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
  - d) 10 m od strony północnej granicy terenu 1P/U.

#### § 21.

Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 1,0;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 1,0;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch,
  - 5) ustala się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
  - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających terenu.
4. Ustala się stosowanie pokrycia dachowego z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze: ceglastym.

#### § 22.

Wyznacza się teren lasów i zadrzewień oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

#### § 23.

Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m - 16 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 24.

Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 11 m - 18 m (zgodnie z rysunkiem planu);

§ 25.

Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 5KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 4 m - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);

§ 26.

Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX i 2KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 8 m - 13 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 27.

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 7KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu).

## Rozdział IV

### Ustalenia końcowe.

§ 28.

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

§ 29.

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

*Przewodniczący Rady Gminy*

Załącznik nr 2  
do uchwały nr -----  
Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich  
z dnia -----

#### ROZSTRZYGNIECIE

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

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

*Przewodniczący Rady Miejskiej*



*Projekt mpzp wsi Smolec w rejonie ulic Głównej i Polnej  
– 4 wyłożenie do publicznego wglądu*

Załącznik nr 3  
do uchwały nr -----  
Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich  
z dnia -----

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

.....  
.....  
.....  
.....

*Projekt mpzp wsi Smolec w rejonie ulic Głównej i Polnej  
– 4 wyłożenie do publicznego wglądu*

Załącznik nr 4  
do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich  
z dnia .....

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

*Plik GML*

**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 2022 r., poz. 503, ze zm.)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Główniej i Polnej sporządzony został na podstawie uchwałą Nr XXXII/429/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Główniej i Polnej.
2. Plan obejmuje część obszaru wsi Smolec, w rejonie ulic Główniej i Polne, na południe od linii kolejowej, o powierzchni ok. 56 ha.
3. Projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązują obecnie ustalenia:
  - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec gmina Kąty Wrocławskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/266/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3 poz. 33 z dnia 21 lutego 1997r.,
  - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Smolec zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/205/04 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 czerwca 2004r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 150 poz. 2638 z dnia 12 sierpnia 2004r.
  - 3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec zatwierdzonej uchwałą Nr V/44/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 lutego 2007r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 124 poz. 1635 z dnia 25 maja 2007r.
4. Projekt planu 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. 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 Główniej i Polnej poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 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); 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 Główniej i Polnej 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 2022 r., poz. 503, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: 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, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm; 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, 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: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

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) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

c) do projektu planu miejscowego uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 29 października 2019 r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areálu 20,1812 ha. Nie było potrzeby wnioskowania o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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 potencjalnych zabytków archeologicznych. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

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

a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu:

- na terenie RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- na terenach MN/U i U/MN jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

- b) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
  - c) w granicach obszaru objętego planem wyznaczono granice strefy ochronnej terenu zamkniętego (terenu kolejowego),
  - d) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) 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 utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów 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; Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (stacji radiolokacyjnej – kompleks wojskowy nr 4576 Pietrzykowice) 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. Ze względu na położenie terenów objętych planem w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (stacji radiolokacyjnej – kompleks wojskowy nr 4576 Pietrzykowice) ustala się jako nieprzekraczalną wysokość obiektów budowlanych rzędną 144,4 m n.p.m. W granicach obszaru objętego planem wyznaczono granice strefy ochronnej terenu zamkniętego (terenu kolejowego).
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej. Na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, a także ochrona lotniczych urządzeń naziemnych. Wysokość obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych nie może przekraczać rzędnej 165 m n.p.m.
- 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 Główniej i Polnej wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej „Gazeta Wrocławska” z dn. 14 września 2017 r.
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Główniej i Polnej wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 14 września do 5 października 2017 r.
  - c) wyłożenie do publicznego wglądu:

I wyłożenie:

- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 października do 22 października 2021r., do dnia 5 listopada 2021 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 18 października 2021 r. zorganizowana została dyskusja publiczna,
- we wskazanym terminie, tj. do dnia 5 listopada 2021 r. złożono 91 uwag do projektu planu miejscowego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu,
- z uwagi na uwzględnienie części uwag niezbędne było dokonanie korekt w projekcie planu miejscowego i przedłożenie go do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

II wyłożenie:

- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia 2022 r. do 22 kwietnia 2022 r. Do dnia 9 maja 2022 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 7 kwietnia 2022 r. zorganizowana została dyskusja publiczna,
- we wskazanym terminie, tj. do dnia 9 maja 2022 r. złożono 28 uwag do projektu planu miejscowego, nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
- z uwagi na uwzględnienie części uwag niezbędne było dokonanie korekt w projekcie planu miejscowego i przedłożenie go do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

III wyłożenie:

- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 sierpnia do 12 września 2022 r. r. Do dnia 27 września 2022 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 5 września 2022 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.
- we wskazanym terminie, tj. do dnia 27 września 2022 r., złożono 12 uwag do projektu planu miejscowego, które Burmistrz Kątów Wrocławskich rozpatrzył jako nieuwzględnione w całości. Nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
- projekt planu miejscowego wraz z wykazem uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Kątów Wrocławskich został przekazany Radzie Miejskiej Kątów Wrocławskich celem ostatecznego rozpatrzenia.

- 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 opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

- 15) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
  - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 17) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym 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 2022 r., poz. 503, ze zm.) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Główniej i Polnej 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., która dopuszcza sporządzanie planów miejscowych lub ich zmian w miarę potrzeb i interesu Gminy Kąty Wrocławskie.
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, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 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) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).