

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej

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, ze zm.), 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), w związku z uchwałą Nr XXXII/431/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej, 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., uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec w rejonie ulic Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej 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.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje część obszaru wsi Smolec, w rejonie ulic w rejonie ulic Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej, na północ 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) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego (terenu kolejowego);
  - 6) granica strefy ochronnej cmentarza;
  - 7) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 9) granica strefy „W” ścisłej archeologicznej ochrony konserwatorskiej;
  - 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
  - 11) obiekty ujęte w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

#### § 4.

Ileć 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 50 % 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) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie ściany budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) 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;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## Rozdział II Ustalenia ogólne.

#### § 5.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem RM;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej – oznaczony symbolem M;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej – oznaczone symbolem M/U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolem

MN/U;

- 6) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;
  - 7) tereny usług kultu religijnego – oznaczone symbolem UKr;
  - 8) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem UP;
  - 9) tereny usług oświaty – oznaczone symbolem UO;
  - 10) teren usług zdrowia – oznaczony symbolem UZ;
  - 11) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US;
  - 12) teren usług rekreacji – oznaczony symbolem URS;
  - 13) teren elektroenergetyki - oznaczony symbolem E;
  - 14) teren kanalizacji - oznaczony symbolem K;
  - 15) teren infrastruktury - oznaczony symbolem TI;
  - 16) tereny zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP;
  - 17) tereny zieleni urządzonej zabytkowego zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem - oznaczony symbolem ZUP;
  - 18) teren lasów i zadrzewień – oznaczony symbolem ZL;
  - 19) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem WS;
  - 20) drogi publiczne klasy zbiorczej – oznaczone symbolem KDZ;
  - 21) droga publiczna klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
  - 22) publiczne ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolem KDX;
  - 23) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
  - 24) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg.
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 obowiązujące i 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 lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym.

## § 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Ochronie prawnej podlega pomnik przyrody znajdujący się w granicach terenu 2UO na dz. 453/10 – dąb szypułkowy (*Quercus robur*) ustanowiony decyzją nr 23/73 z dnia 7 kwietnia 1973r.
2. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy infrastruktury technicznej.
4. W granicach terenów M i MN ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.
4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
  - 1) na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
  - 2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) na terenach M, M/U, MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 4) na terenach U i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 5) na terenach UZ – jak dla terenów szpitali poza miastem;
  - 6) na terenach UO – jak dla na terenach zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 7) na terenach US, URS, ZP i ZUP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### § 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. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla:
  - 1) zespołu kościelnego, dawnego ewangelickiego, w granicach dawnego założenia składającego się z: kościoła parafialnego p.w. Narodzenia NMP, muru z bramą, plebanii), wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1209/686/W1-2 z dnia 7.07.1993 r., dla którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
    - a) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy,
    - b) ustala się wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła i plebanii oraz elementów historycznego układu, ogrodu, bramy,
    - c) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
  - 2) założenia dworsko-parkowego z folwarkiem, składającego się z dworu na wodzie (trwała ruina) wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/3833/523 z dnia 30.12.1058 r. i parku z zespołem folwarcznym ujętym w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
    - a) na terenie parku obowiązują działania rewaloryzacyjne i odtworzeniowe,
    - b) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
    - c) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy,

- d) w zespole folwarcznym dopuszcza się odtworzenie zabudowy w miejscach po historycznych budynkach, jako uzupełnienie zabudowy historycznej,
  - e) na terenie założenia dworsko-folwarcznego ustala się zakaz realizacji przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
  - f) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.
3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wnętrz urbanistycznych, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;
  - 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
  - 3) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
  - 4) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej wsi Smolec;
  - 5) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
  - 6) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 7) pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglastym;
  - 8) w obiektach historycznych, które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu, należy stosować odpowiednie historyczne pokrycie dachu,
  - 9) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;
  - 10) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
  - 11) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
  - 12) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
  - 13) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.
4. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
    - a) historyczny układ ruralistyczny wsi: obszar
    - b) zespół kościelny: mur z bramą przy kościele: ogrodzenie
    - c) zespół dworski:

- park dworski,
  - oficyna mieszkalna, ul. Lipowa 2 (budynek mieszkalny),
  - d) dom mieszkalny, ul. Główna 45 (budynek mieszkalny),
  - e) dom mieszkalny: ul. Główna 49 (budynek mieszkalny),
  - f) Dom Ludowy, ob. Klub Rolnika, ul. Główna 47,
  - g) restauracja „Złoty Kłós”, ul. Główna 64,
  - h) dom mieszkalny, ul. Główna 66 (budynek mieszkalny),
  - i) dom mieszkalny, ul. Kościelna 1 (budynek mieszkalny),
  - j) szkoła podstawowa, ul. Kościelna 2,
  - k) dom mieszkalny, ul. Starowiejska 24 (budynek mieszkalny).
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
  - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
  - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;
5. Ustala się strefę „W” ochrony archeologicznej, równoznaczną z obszarem wpisanym do ewidencji zabytków, dla stanowiska nr 8/15/80-27 AZP (grodzisko-zamek z fosą – chronologia: późne średniowiecze), wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 88/1275/710/Arch/1993 z dnia 7.01.1993 r., w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) obiekty o zachowanej formie krajobrazowej (grodzisko, fosa, zamek) wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogła by naruszyć ich specyficzną formę;
  - 2) obowiązuje priorytet działań konserwatorskich odnośnie prowadzenia działalności inwestycyjnej;
  - 3) ustala się zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu;
  - 4) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Stanowiska archeologiczne:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
    - a) nr 5/12/80-27 AZP – grób szkieletowy (późne średniowiecze),
    - b) nr 18/48/80-27 AZP – osada (pradzieje), osada (XI-XIII w.),
    - c) nr 19/49/80-27 AZP – osada (kultura łużycka, okres halsztacki), osada (pradzieje),
    - d) nr 25/55/80-27 AZP – osada (pradzieje), ślad osadnictwa (kultura łużycka, epoka brązu, okres halsztacki),

- 2) w obrębie ww stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się zakaz zalesiania ww stanowisk archeologicznych.
8. Ochrona zabytków archeologicznych:
- 1) inwestycje związane z pracami ziemnymi należy wykonywać zgodnie przepisami odrębnymi;
  - 2) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
  - 3) dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych klas: drogi zbiorcze KDZ, drogi dojazdowe KDD i 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) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 800 m<sup>2</sup>,
  - 2) w granicach terenów MN/U:
    - a) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową= 1500 m<sup>2</sup>;
    - b) pod zabudowę usługową = 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) w granicach terenów U = 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) w granicach terenów M, M/U, U, UP, UO, UZ, US i URS = 500 m<sup>2</sup>;
  - 4) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzoną i parkingi oraz urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej = 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 terenów M, M/U, U, UP, UO, UZ, US i URS = 20 m;
  - 3) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej i parkingi oraz urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej = 2 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od  $80^0$  do  $110^0$ .

§ 12.

Szczególne 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 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. z 2020 r. 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. Strefa ochronna cmentarza: w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.
4. Część obszaru objętego 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.
5. Ze względu na położenie części 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 147,2 m n.p.m.
6. Na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego zakresu łączności publicznej) określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław – Strachowice; ograniczenia wysokości obiektów obejmują także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie. Dla obszaru objętego planem nieprzekraczalną rzędną wysokości obiektów budowlanych wynosi 170,0 m n.p.m.
7. Ustala się zakaz zabudowy na terenach: zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP - 3ZP oraz lasów i zadrzewień oznaczonych symbolami 1ZL – 5ZL.



§ 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 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) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową do drogi publicznej lub wewnętrznej, lub ciągu pieszo-jezdnego albo drogi transportu rolnego;
- 4) 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;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej,
  - b) 1,2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;
  - d) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na terenach sportu i rekreacji oraz usług rekreacji,
  - e) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów produkcji, składów i magazynów lub 1 miejsce parkingowe na każdych 10 zatrudnionych w ramach funkcji zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - f) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów obsługi gospodarki rolnej i/lub usług;
- 5) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w pkt. 4, należy odpowiednio sumować;
- 6) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych;
- 7) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości, w części lub o nawierzchni gruntowej stabilizowanej;
- 8) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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 połąci 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 o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
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 tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RM do 4RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: 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: nie więcej niż 0,30;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %;
  - 5) na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>;
  - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
    - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
  - 7) geometria dachów:
    - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
    - b) budynki gospodarcze, garaże lub inwentarskie: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
  - 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 9) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 10) 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;
  - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
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 ceglстым, brązowym lub grafitowym.

§ 17.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M do 21M.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie obiekty istniejące w dniu wejścia w życie planu;
  - 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
  - 4) zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
  - 2) urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej,
  - 3) zieleń urządzona;
  - 4) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - 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,
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,30,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,35,
    - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej = 0,40;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
    - c) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 50 %,
    - d) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej nie mniej niż 30 %,
  - 5) ustala się wskaźniki:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego:
      - na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>,
      - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego:
      - na 1 lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>,
      - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej dla działek o powierzchni mniejszej niż 700 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
    - c) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej:
      - na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowo-usługowej musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>,
      - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowo-usługowej dla działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
  - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego i bliźniaczego nie większa niż 10 m,
      - w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie większa niż 12 m,
      - w pozostałych rodzajach zabudowy wyszczególnionych w ust 1 i 2 nie większa niż 12 m;

- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego i bliźniaczego nie może przekraczać dwóch,
  - w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać trzech,
  - w pozostałych rodzajach zabudowy wyszczególnionych w ust 1 i 2 nie może przekraczać trzech;
- 7) geometria dachów:
  - a) w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej:
    - budynki mieszkalne: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
    - budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
  - b) poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej:
    - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
    - budynki: usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 2° do 45°;
- 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 9) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach i sposobie użytkowania niż określone w pkt 2 - 7 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 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:
  - 1) w granicach stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej - dachówka, w kolorze matowym ceglastym;
  - 2) poza granicami stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej - dachówka lub materiał imitujący pokrycie dachówką, w kolorze matowym ceglastym.
- 6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego;
  - 2) 700 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu bliźniaczego;
  - 3) 1500 m<sup>2</sup> pod mieszkaniowo-usługową;
  - 4) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
  - 5) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, zielen urządzoną, urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej .

## § 18.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 18MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi wbudowane, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
  - 2) zielen urządzona;
  - 3) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
  - 2) 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;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30,
    - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %,
  - 5) ustala się wskaźnik:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego:
      - na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>,
      - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego:
      - na 1 lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>,
      - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej dla działek o powierzchni mniejszej niż 700 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
  - 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) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - budynki mieszkalne: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
      - budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
    - c) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
      - budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 2° do 45°;
  - 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
  - 9) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 2°;
  - 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach i sposobie użytkowania niż określone w pkt 1- 7 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
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.
  6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
  7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
  8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
    - 2) 700 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
    - 3) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

#### § 19.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M/U do 3M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
  - 3) zabudowa usługowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny: 1,6,
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,60,
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) w zabudowie mieszkaniowej: nie mniej niż 30 %,
    - b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej: nie mniej niż 25 %,
    - c) w zabudowie usługowej: nie mniej niż 20 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
    - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 5) geometria dachów:
    - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
    - b) budynki: usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
  - 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach i sposobie użytkowania niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
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:
  - 1) w granicach terenów 1M/U i 3M/U - dachówka, w kolorze matowym ceglastym.
  - 2) w granicach terenu 2M/U - dachówka lub materiał imitujący pokrycie dachówką, w kolorze matowym ceglastym.
6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową;
  - 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, zielenią urządzone.

§ 20.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 4MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
  - 3) zabudowa usługowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zielenią urządzone.
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 wolno stojące lub bliźniacze;
  - 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 = 0,55,
      - dla zabudowy usługowej = 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,
    - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie więcej niż 0,40,
    - d) dla zabudowy usługowej nie więcej niż 0,35;
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 50 %,
    - b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej: nie mniej niż 30 %,
  - 6) ustala się wskaźniki:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego:
      - na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>,
      - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego:
      - na 1 lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>,



- dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej dla działek o powierzchni mniejszej niż 700 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
- c) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej:
  - na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowo-usługowej musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowo-usługowej dla działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 8) geometria dachów:
  - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
    - budynki mieszkalne: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
    - budynki: usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
  - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
    - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
    - budynki: usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- 9) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach i sposobie użytkowania niż określone w pkt 3 - 8 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 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 kolorze:
  - 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: w kolorze matowym ceglastym;
  - 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.
- 6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
  - 2) 700 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczej;
  - 3) 1500 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
  - 4) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
  - 5) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleni urządzoną.

## § 21.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,80;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,50;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
  - 5) geometria dachów:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
    - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
  - 6) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze:
  - 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: w kolorze matowym ceglastym;
  - 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

## § 22.

Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKr.

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) funkcja mieszkaniowa związana z funkcją podstawową;
  - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 3) zieleń urządzona;
  - 4) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,25,
    - b) maksymalny = 0,60;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,50;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20 %;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabudowy;
  - 6) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu;
  - 7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się stosowanie historycznie udokumentowanych pokryć dachowych.

§ 23.

Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1UP i 2UP.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne
  - 1) teren 1UP: usługi publiczne w zakresie: ochrony przeciwpożarowej, oświaty, kultury;
  - 2) teren 2UP: usługi publiczne w zakresie: oświaty, kultury, administracji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,55;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,35;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
  - 5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust 3;
  - 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowę i remonty zachowującą dotychczasowe wskaźniki i parametry zabudowy oraz geometrii dachów;
  - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
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; w zabudowie na terenie 2UP dopuszcza się zachowanie pokrycia dachu papą.

§ 23.

Wyznacza się tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolami 1UO i 2UO.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty (szkoła, przedszkole).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,35;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,25;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°; w obiektach sportowych (hale) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii.

- 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowę i remonty zachowującą dotychczasowe wskaźniki i parametry zabudowy oraz geometrii dachów;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym; na dachach obiektów sportowych (hale) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy.

#### § 24.

Wyznacza się teren usług ochrony zdrowia oznaczony na rysunku planu symbolem 1UZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi ochrony zdrowia.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleni urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,35;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
  - 5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
  - 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowę i remonty zachowującą dotychczasowe wskaźniki i parametry zabudowy oraz geometrii dachów;
  - 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
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.

#### § 25.

Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1US i 2US.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleni urządzona;
  - 3) parkingi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,20;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,10;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 5) ustala się zastosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 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.

## § 26.

Wyznacza się teren usług rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1URS.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) obiekty rekreacji;
  - 2) obiekty gospodarcze związane z przechowywaniem koni.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) zabudowa usługowa;
  - 3) magazyny;
  - 4) nieuciążliwa produkcja;
  - 5) infrastruktura techniczna;
  - 6) zieleń urządzona;
  - 7) parkingi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,40;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 %;
  - 4) ustala się wskaźniki:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego:
      - na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>,
      - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego:
      - na 1 lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>,
      - dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej dla działek o powierzchni mniejszej niż 700 m<sup>2</sup> wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
    - c) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 210 m<sup>2</sup>,

- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 5) ustala się zastosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°.
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.
5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
  - 2) 700 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
  - 3) 1500 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 4) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową, magazyny, nieuciążliwą produkcję;
  - 5) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

#### § 27.

Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami od 1E do 4E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0.8;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0.8;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
  - 5) ustala się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° 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 matowym kolorze ceglastym.

#### § 28.

Wyznacza się tereny kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1K i 2K.

1. Przeznaczenie podstawowe: kanalizacja.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,15;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 %;

- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynku nie większa niż 6 m,
    - b) wysokość budowli w nie większa niż 8 m;
  - 5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) na terenie 2K dopuszcza się lokalizację urządzeń kanalizacji w odległości 1,5 m od granicy działki.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglстым, brązowym lub grafitowym.

#### § 29.

Wyznacza się teren infrastruktury oznaczony na rysunku planu symbolem 1TI.

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,15;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynku nie większa niż 6 m,
    - b) wysokość budowli w nie większa niż 8 m;
  - 5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
  - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających terenu.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglстым, brązowym lub grafitowym.

#### § 30.

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZP do 3ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

#### § 31.

Wyznacza się teren zieleni urządzonej zabytkowego zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZUP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa, usługowa lub mieszkaniowo-usługowa w odtworzonym zabytkowym dworze na wodzie;
  - 2) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = wskaźnik wynikający z odbudowy zabytkowego dworu na wodzie;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: wskaźnik wynikający z odbudowy zabytkowego dworu

- na wodzie;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabytkowej zabudowy,
    - b) wysokość budowli: nie większa niż wysokość historycznie udokumentowanej zabytkowej zabudowy;
  - 5) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu;
  - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy wyłącznie w miejscach po zabytkowej zabudowie dworu na wodzie.
4. Ustala się stosowanie historycznie udokumentowanych pokryć dachowych.

§ 32.

Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 5ZL.

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

§ 33.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 11WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) przejazdy i przepusty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

§ 34.

Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDZ do 3KDZ.

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 z rysunkiem planu.

§ 35.

Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 12KDD.

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 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36.

Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDX do 11KDX.

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

§ 37.

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 9KDW.

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 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38.

Wyznacza się teren drogi gospodarczej transportu rolnego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### Rozdział IV Ustalenia końcowe.

§ 39.

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

§ 40.

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 Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej 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*

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 Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej,  
Chłopskiej i Wrocławskiej  
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej*

*Projekt mpzp wsi Smolec, w rejonie ulic Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej –  
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 2023 r., poz. 977, ze zm.)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej sporządzony został na podstawie uchwałą Nr XXXII/431/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej.
2. Plan obejmuje część obszaru wsi Smole, w rejonie ulic: Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej, o powierzchni ok. 115 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 XVIII/179/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2008r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 140 poz. 1688 z dnia 26 maja 2008r.,
  - 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy parkowej, zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/169/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2012r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego poz. 797 z dnia 23 lutego 2012r.
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 Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 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 2023 r., poz. 1094, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze 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 18.09.2019 r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areálu 19,3768 ha.

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 obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków, a także ochrony zlokalizowanych stanowisk archeologicznych i potencjalnych zabytków archeologicznych. W celu ochrony zabytkowego założenia dworsko-parkowego z folwarkiem oraz zespołu kościelnego ustalono strefę „A” ścisłej ochrony

konserwatorskiej, a w celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Smolec ustalono strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków.

- 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 terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
    - na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - na terenach M, M/U, MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
    - na terenach U i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
    - na terenach UZ – jak dla terenów szpitali poza miastem;
    - na terenach UO – jak dla na terenach zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
    - na terenach US, URS, ZP i ZUP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
  - 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. Część obszaru objętego 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 części 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.
- 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 Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej 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 Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 14 września do 5 października 2017 r.
  - 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 2023 r., poz. 977, ze zm.) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Starowiejskiej, Dębowej, Słonecznej, Głównej, Chłopskiej i Wrocławskiej 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).