

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec,  
w rejonie ulic Ogrodowej i Starowiejskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XXXII/430/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Ogrodowej i Starowiejskiej, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 r., uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec w rejonie ulic Ogrodowej i Starowiejskiej 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 Smole, w rejonie ulic w rejonie ulic Ogrodowej i Starowiejskiej, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego;
  - 5) granice stref ochronnych cmentarzy;
  - 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
  - 8) obiekty i tereny ujęte w 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 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 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;
- 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 – oznaczony symbolem RM;
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowej – oznaczony symbolem M;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem MW;
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolem MN/U;
  - 6) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;
  - 7) teren usług publicznych – oznaczone symbolem UP;
  - 8) tereny obsługi gospodarki rolnej i/lub usług – oznaczone symbolem RU/U;
  - 9) teren elektroenergetyki - oznaczony symbolem E;
  - 10) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP;
  - 11) tereny cmentarzy - oznaczone symbolem ZC;
  - 12) tereny lasów i zadrzewień – oznaczone symbolem ZL;
  - 13) tereny rolne – oznaczone symbolem R;

- 14) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem WS;
  - 15) drogi publiczne klasy zbiorczej – oznaczone symbolem KDZ;
  - 16) drogi publiczne klasy lokalnej – oznaczone symbolem KDL;
  - 17) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
  - 18) publiczne ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolem KDX;
  - 19) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg;
  - 20) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
  - 21) teren obsługi komunikacji - oznaczony symbolem KSU;
  - 22) teren komunikacji kolejowej - oznaczony symbolem KK.
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. 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.
2. 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.
3. W granicach terenów M i MN ustala się 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 terenie RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
  - 2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) na terenach MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) na terenach M i MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) na terenach U i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) na terenach ZP - 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 „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wewnątrz 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;
  - 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.
3. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:
  - 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny i obiekt ujęty w ewidencji zabytków:

- a) historyczny układ ruralistyczny wsi,
  - b) cmentarz: dawny cmentarz ewangelicki,
  - c) dom mieszkalny ul. Starowiejska 33;
- 2) dla terenów i obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę budynków; 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;
4. 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 przepisami odrębnymi.
5. Stanowiska archeologiczne:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne: nr 4/11/80-27 AZP – osada (kultura łużycka, epoka brązu, okres halsztacki),
  - 2) w obrębie ww stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się zakaz zalesiania ww stanowiska archeologicznego.
6. 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: 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 całości 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 = 700 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 450 m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy usługowej = 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) w granicach terenów M, MW, U i UP = 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej 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 terenów M, MW, U i UP = 20 m;
  - 3) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej 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.

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

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: w granicach pasa technologicznego od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV i SN 20 kV, o szerokościach:
  - 1) dla linii 110 kV 11 m od osi linii licząc w każdą stronę;
  - 2) dla linii 20 kV 7 m od osi linii licząc w każdą stronę;obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
  - c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.
2. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
3. Strefa ochronna cmentarza:

- 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe;
- 2) 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.
5. W granicach strefy otwartej przestrzeni publicznej w granicach terenów 1MW i 1UP ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej z kondygnacjami nadziemnymi, dopuszcza się obiekty budowlane z kondygnacjami podziemnymi.
6. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (stacji radiolokacyjnej – kompleks wojskowy nr 4576 Pietrzykowice) ustalonej decyzją Ministra Obrony Narodowej nr 38/MON z dnia 13 marca 2019r. (Dz. Urzędowy MON z 2019r., poz. 46, z późniejszymi zmianami) – obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.
7. 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.
8. 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 nieprzekraczalna rzędna wysokości obiektów budowlanych wynosi 170,0 m n.p.m.
9. Ustala się zakaz zabudowy na terenach: rolnych oznaczonych symbolami 1R - 3R 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, klasy 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 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 w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1,2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
- 5) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub

- wiatkach garażowych,
- 6) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
  - 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 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 100 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 100 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 3RM.

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 lub bliźniaczego;
  - 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 35 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) 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;
  - 6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
  - 7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
    - a) 6 m, 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
    - d) 4 m – 16 m od linii rozgraniczających terenów wód powierzchniowych WS.
5. 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;
4. 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 10M.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze willi miejskich o nie więcej niż 12 mieszkaniach w jednym segmencie lub w jednej klatce schodowej;
  - 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
  - 4) zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
  - 2) nieuciążliwa produkcja, składy, magazyny, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
  - 3) urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej,
  - 4) zieleń urządzona;
  - 5) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,80;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25 %;
  - 5) ustala się wskaźniki:
    - a) nie mniej niż 700 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
    - b) nie mniej niż 250 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;
  - 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 strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - budynki mieszkalne: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
      - budynki: usługowe, nieuciążliwej produkcji, składów, magazynów oraz gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
    - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
      - budynki: usługowe, nieuciążliwej produkcji, składów, magazynów oraz

gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 2° do 45°.

- 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków 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 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 w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
  - a) 0 m - 4 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
  - b) 0 m - 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - c) 6 m - 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej dojazdowej KDD,
  - d) 2 m - 6 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX,
  - e) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
  - f) 4 m - 6 m od linii rozgraniczających terenów wód powierzchniowych WS.
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.

#### § 18.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 11MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi wbudowane, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
  - 2) zieleń 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 = 0,45,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50,
  - 3) 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,
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniej niż 30 %,
    - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniej niż 25 %,
  - 5) ustala się wskaźnik nie mniej niż 700 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
  - 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, o kącie nachylenia połaci w zakresie od  $38^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
  - budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ;
- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
  - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od  $35^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
  - budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od  $2^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ;
- 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż  $30^{\circ}$ ;
- 9) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż  $2^{\circ}$ ;
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach 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 w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
  - a) 4 m – 9 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
  - b) 4 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych KDD,
  - c) 1 m - 7 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX,
  - d) 5 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 stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką:
  - 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej w matowym kolorze ceglastym;
  - 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej w matowym kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

#### § 19.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - 2) zieleń urządzona;
  - 3) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,80;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25 %;
  - 4) ustala się wskaźnik nie mniej niż  $250 \text{ m}^2$  powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,

- b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 5) geometria dachów:
  - a) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
  - b) budynki gospodarcze lub garaże inwentarskie: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
  - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - b) 5 m - 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej 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.

## § 20.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
  - 3) zabudowa usługowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach wolnostojących, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
  - 2) nieuciążliwa produkcja;
  - 3) infrastruktura techniczna;
  - 4) parkingi;
  - 5) 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 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 typu wolnostojącego: nie mniej niż 30 %,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego: nie mniej niż 25 %,
  - c) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej: nie mniej niż 25 %,
  - d) w zabudowie usługowej: nie mniej niż 25 %;
- 6) ustala się wskaźnik nie mniej niż 700 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
- 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) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
    - budynki mieszkalne: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
    - budynki: nieuciążliwej produkcji, 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, nieuciążliwej produkcji, 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 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 w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
  - a) 4 m - 10 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
  - b) 4 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX,
  - d) 10 m od linii rozgraniczających terenów wód powierzchniowych WS,
  - e) 4 m od linii rozgraniczających terenu 1MN/U od strony terenu 1KSU.
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: matowym ceglastym;
  - 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

## § 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) zielen 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 30° do 45°, z zastrzeżeniem ustaleń § 12 ust. 3,
    - 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 - 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
    - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
    - b) 9 m - 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką:
- 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 publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 1UP.

1. Przeznaczenie podstawowe: inwestycje infrastrukturalne służące wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: 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 o dowolnej geometrii;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD (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.

#### § 23.

Wyznacza się tereny obsługi gospodarki rolnej i/lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami 1RU/U i 2RU/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) produkcja rolna w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
  - 2) usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z funkcją podstawową;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzone.
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 = 0,40;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,35;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 %;
  - 5) ustala się wskaźnik nie mniej niż 700 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
  - 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: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
  - 8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 7 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
    - a) 6 m - 9 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
    - b) 4 m - 9 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających terenu wód powierzchniowych WS,
    - d) 2 m - 6 m od linii rozgraniczających terenu 1RU/U od strony północnej i wschodniej.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym, brązowym lub grafitowym.

#### § 24.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzone.
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) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających terenu.

#### § 24.

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP.

- 1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) teren 1ZP - zieleni urządzonej, plenerowe urządzenia sportu i rekreacji;
  - 2) teren 2ZP – inwestycje infrastrukturalne służące wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

#### § 25.

Wyznacza się tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZC i 2ZC.

- 1. Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) parkingi.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,01;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,01;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynku nie większa niż 6 m, z dopuszczeniem dominanty wieży nie wyższej niż 12 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 6 m,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać jednej;
  - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
  - 6) dla terenu 2ZC ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD (zgodnie z rysunkiem planu).
- 4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.

#### § 26.

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

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

§ 27.

Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 3R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 28.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) tereny 1WS – 10WS - śródlądowe wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne);
  - 2) teren 11WS – inwestycje infrastrukturalne służące wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: 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.

§ 29.

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: 9 m - 17 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 30.

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

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: 7 m - 20 m (zgodnie z rysunkiem planu);

§ 31.

Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 6KDD.

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: 5 m - 17 m (zgodnie z rysunkiem planu);

§ 32.

Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDX do 3KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 4 m - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 33.

Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDg do 3KDg.

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: 4 m - 15 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 34.

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 4KDW.

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: 6 m - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 35.

Wyznacza się tereny obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1KSU.

1. Przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji – parking naziemny.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 36.

Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK.

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa.
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 = 0,1;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,1;
  - 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) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
  - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających terenu.

#### Rozdział IV Ustalenia końcowe.

§ 37.

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

§ 38.

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 Ogrodowej i Starowiejskiej  
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 Ogrodowej i Starowiejskiej  
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej*

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr -----**  
**Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich**  
**z dnia -----**

**sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Ogrodowej i Starowiejskiej sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXII/430/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Ogrodowej i Starowiejskiej.
2. Plan obejmuje część obszaru wsi Smole w rejonie ulic w rejonie ulic Ogrodowej i Starowiejskiej, na północ od linii kolejowej, o powierzchni ok. 173 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) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/231/04 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 października 2004r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 233 poz. 3591 z dnia 30 listopada 2004r.,
  - 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/211/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 lipca 2008r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 260 poz. 2803 z dnia 25 września 2008r.,
  - 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/354/09 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 listopada 2009r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 25 poz. 344 z dnia 9 lutego 2010r.,
  - 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLVII/493/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 sierpnia 2014r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego poz. 3772 z dnia 11 września 2014r.,
  - 7) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/252/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 kwietnia 2016r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego poz. 2416 z dnia 11 maja 2016r.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 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 Ogrodowej i Starowiejskiej poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 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 2021 r., poz. 247); 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 Ogrodowej i Starowiejskiej 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 2021 r., poz. 741, 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 19.02.2021 r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areálu 14,5920 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 obiektów i terenów ujętych w ewidencji zabytków, a także ochrony zlokalizowanych stanowisk archeologicznych i potencjalnych zabytków archeologicznych. 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 terenie RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
    - na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - na terenach M, MW, MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
    - na terenach U i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
    - na terenach ZP - 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; Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (stacji radiolokacyjnej – kompleks wojskowy nr 4576 Pietrzykowice) ustalonej decyzją Ministra Obrony Narodowej nr 38/MON z dnia 13 marca 2019r. (Dz. Urzędowy MON z 2019r., poz. 46, z późniejszymi zmianami) – 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 rzędą 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 Ogrodowej i Starowiejskiej 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 Ogrodowej i Starowiejskiej 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 2021 r., poz. 741, ze zm.) – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Ogrodowej i Starowiejskiej 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).