

UCHWAŁA NR XXXVIII/354/09
RADY MIASTA I GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE

z dnia 27 listopada 2009 r.

w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Smolec, dla obszaru w rejonie ulicy Ogrodowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008r., Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z uchwałą nr XV/137/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 grudnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Smolec, dla obszaru w rejonie ulicy Ogrodowej oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr LVI/403/06 z dnia 12 października 2006 r. uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Smolec, dla obszaru w rejonie ulicy Ogrodowej.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są oznaczeniami obowiązującymi.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzaju budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - b) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,,
 - c) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m.;

- 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 4) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) handel detaliczny - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video, itp.;
- 2) obsługa firm i klienta - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, reklama, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, itp.,
- 3) zdrowie i opieka społeczna - należy przez to rozumieć działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp.,

Rozdział 2

Ustalenia dla całego terenu

§ 6. 1. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie robot ziemnych podlegają zgłoszeniu do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;

- 2) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery;
- 3) przed podjęciem działalności inwestycyjnej, na terenach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stosownie do przepisów odrębnych związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolami MN - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3

Infrastruktura techniczna.

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) projektowany układ poszczególnych sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających dróg;
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1,3 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej.
 3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się: odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ul. Ogrodowej.
 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) Dopuszcza się zrzut wód opadowych, do stawu zlokalizowanego poza terenem opracowania po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodno-prawnego,
 - 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki;
 - 3) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
 - 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi.
 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) docelowo z sieci rozdzielczej sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz płynny zlokalizowanych na terenie nieruchomości.
 6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
 - 2) zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia oraz słupowych stacji transformatorowych,
 - 3) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem wiatraków,
 7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
 8. W zakresie systemów melioracyjnych ustala się w sytuacji uszkodzenia sieci drenarskiej, przebudowę sieci na koszt i za staraniem inwestora, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
 9. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych,
 - 2) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej sieci kablowej.
 10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodne z Gminnym Programem Gospodarki Odpadami.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) uzupełniające:
 - a) dcjazdy, parkingi,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - c) usługi z zakresu, ; handlu detalicznego, obsługi firm i klienta zdrowie i opieka społeczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy określa się w odległości 6 do 7 m od granicy terenu z droga (ul. Ogrodową),
 - b) wysokość zabudowy - maksymalnie dwie kondygnacje w tym poddasze,
 - c) wysokość budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - d) dopuszczalne formy dachów: wielospadowe o nachyleniu połaci od 35 do 45°,
 - e) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
 - f) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki na 40%,
 - g) wymóg przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni (minimalny wskaźnik - 60% powierzchni terenu),
 - h) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - i) obowiązek wyznaczenia min. dwóch miejsc parkingowych na jedno mieszkanie, w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym (minimalny wskaźnik - 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług),
 - j) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych;
 - 2) W zakresie szczegółowych zasad podziału nieruchomości:
 - a) określa się minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki przeznaczonej na zabudowę, na, 700m²
 - b) szerokości frontu działek nie mogą być mniejsze niż 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60o- 90o,
 - d) w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych zakończonych placem manewrowym minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8m, wymiary placu manewrowego 16mx16m; dla pozostałe dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10m; obowiązuje wyznaczanie trójkątów widoczności 5m x 5m..

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 11. 1. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN w wysokości 20%.

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

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak



UZASADNIENIE

Podstawą do podjęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego była uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XV/137/07 z dnia 28 grudnia 2007 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Smolec, dla obszaru w rejonie ulicy Ogrodowej, w zakresie określonym na załączniku graficznym do ww. uchwały. Projekt planu wyznacza nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, określając jednocześnie zasady uzbrojenia technicznego. Do projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Kątach Wrocławskich oraz wymaganych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 września 2009 r do 12 października 2009. W dniu 09 października 2009 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie występują inwestycje stanowiące zadania własne gminy. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą nr LVI/403/06 w dniu 12 października 2006 r. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kątach Wr.
A. Klimczak
Adam Klimczak

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII/354/09
Rady Miasta i Gminy Kąty
Wrocławskie
z dnia 27 listopada 2009 r.
Zalacznik2.doc

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVIII/354/09
Rady Miasta i Gminy Kąty
Wrocławskie
z dnia 27 listopada 2009 r.
Zalacznik3.doc

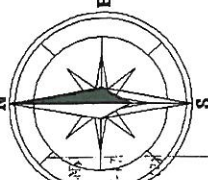
ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kątach Wr.

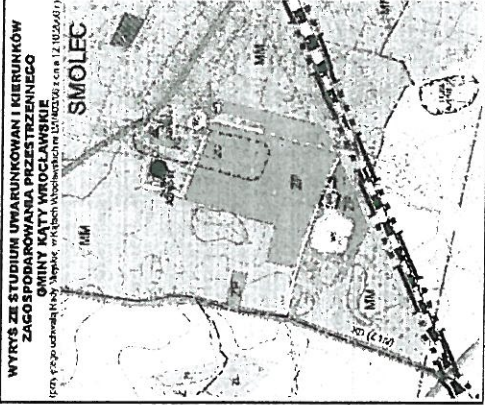

Adam Klimczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC, DLA OBSZARU W REJONIE ULICY OGRODOWEJ

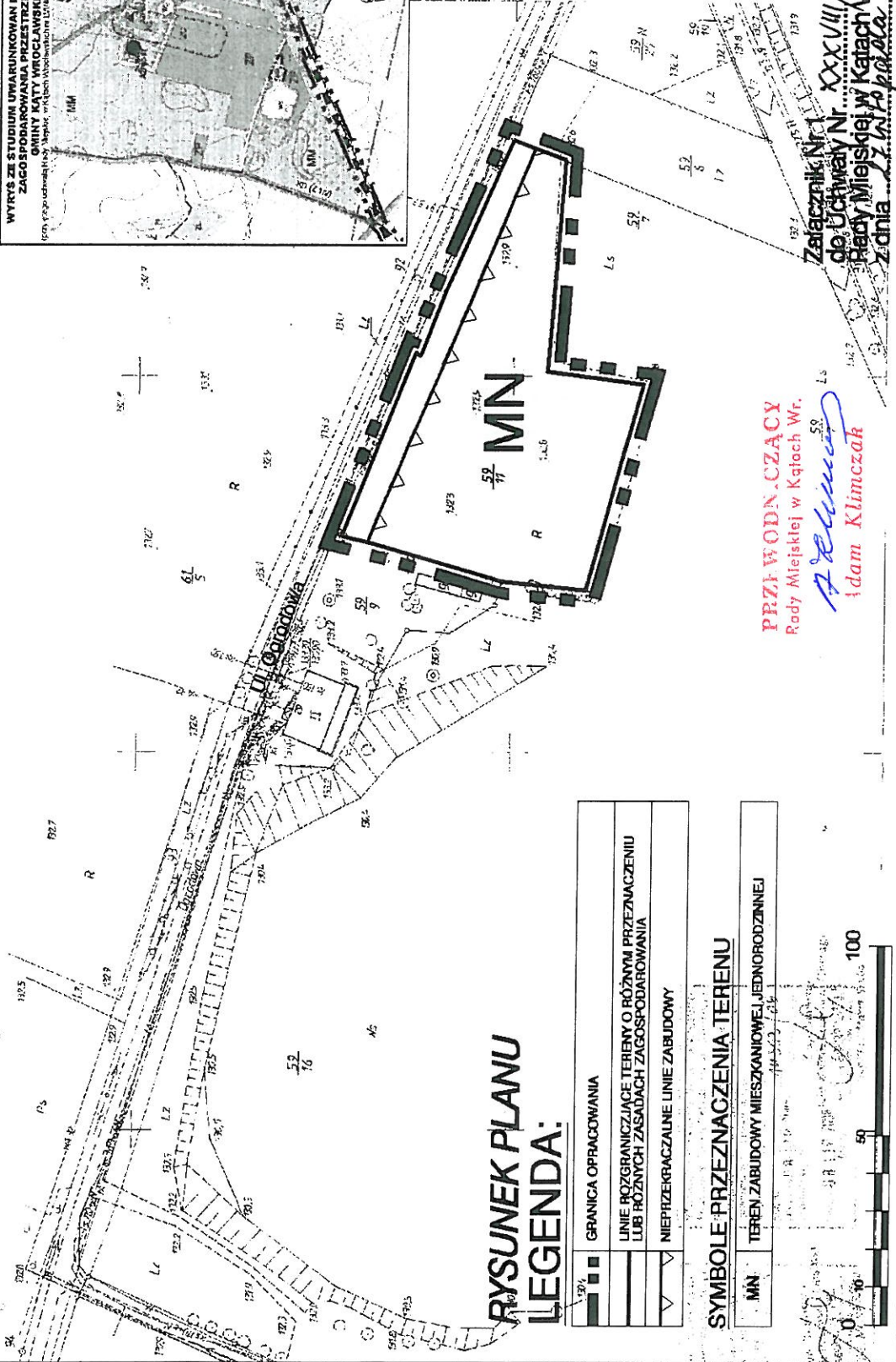
WYKONANIE PRZEZ
 mgr inż. arch. Jerzy Ulanicki
 mgr inż. inżyn. Jerzy Ulanicki
 mgr inż. inżyn. Jerzy Ulanicki
 mgr inż. inżyn. Jerzy Ulanicki
 mgr inż. inżyn. Jerzy Ulanicki
 mgr inż. inżyn. Jerzy Ulanicki



POWIATSKI ZAKŁAD KATASTRALNY
 w Wroclawie
 ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 15-17
 51-146 Wrocław
 tel. 71 737 40 00



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC
 (zgodnie z projektem zagospodarowania przestrzennego z dnia 11.02.2011)

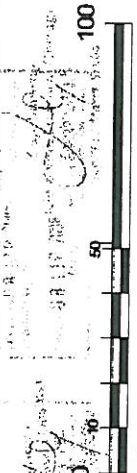


RYSunEK PLANU LEGENDA:

	GRANICA OPRAWOWANIA
	Linie ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIETYZERKACZALNE LINIE ZABUDOWY

SYMBOLY PRZEZNACZENIA TERENU

	MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ
--	---



PRZEWODN. CZĄCY
 Rady Miejskiej w Kątach Wr.
A. Klimczak
 Adam Klimczak

Załącznik Nr 1
 do Uchwały Nr XXXVIII/354/09
 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
 z dnia 17 listopada 2009

RYSunEK PLANU Skala 1:1000	Temat MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC, DLA OBSZARU W REJONIE ULICY OGRODOWEJ	Olszyna, projektant mgr inż. arch. Jerzy Ulanicki Zespół projektowy mgr inż. Katarzyna Ojma mgr inż. inżyn. Jerzy Ulanicki mgr inż. inżyn. Jerzy Ulanicki	Wrocławskie Biuro Urbanistyki Jerzy Ulanicki, Marek Wachnik ul. Św. Mikołaja 19/17	Wrocławskie Biuro Urbanistyki Jerzy Ulanicki, Marek Wachnik ul. Św. Mikołaja 19/17	WROCLAWSKIE BIURO URBANISTYKI
	Pow. planu: ok. 0,5 ha				

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr ~~XXXVIII~~ 35/09
Rady Miejskiej w Kątach
Wrocławskich
z dnia ~~.....~~ 24 XI listopada 2009r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Smolec, dla obszaru w rejonie
ulicy Ogrodowej.

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Kątach


Adam Klimczak

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr ~~XXXVII~~ 354/09
Rady Miejskiej w Kątach
Wrocławskich
z dnia 27..... listopada 2009r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kątach Wr.
A Klimczak
Adam Klimczak