

**UCHWAŁA NR XVII/169/11
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 27 stycznia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Parkowej

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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) oraz w związku z uchwałą Nr XLVI/416/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 13 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Parkowej, 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 2006r. z późn. zmianami Rada Miejska uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Parkowej, zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu.

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli; linie te nie dotyczą podziemnych części obiektów budowlanych, budynków i budowli związanych z infrastrukturą techniczną oraz sieci uzbrojenia terenu, ogrodzeń oraz małej architektury; dopuszcza się przekroczenie tych linii nie więcej niż 1,0 m najdalej wysuniętą częścią balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;

- 4)powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę budynkami i budowlami przykrytymi dachem w zewnętrznym obrysie ścian w rzucie przy gruncie;
- 5)przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć funkcje, które na danym terenie powinny stanowić dominującą formę wykorzystania terenu;
- 6)przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć funkcje inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe na ustalonych zasadach;
- 7)teren – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe terenu;
- 8)wskaźniki intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej;
- 9)wysokość budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub budowli wyrażoną w metrach liczoną od poziomu terenu przy najniższym usytuowanym narożniku budynku lub budowli do najwyższego punktu dachu lub najwyższego punktu budowli.

§ 3.

Ze względu na brak występowania na obszarze objętym planem problematyki, terenów lub obiektów określonych w planie nie określa się:

- 1)zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2)granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3)sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4)granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5)granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6)granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7)granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ;
- 8)granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9)granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

§ 4.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1)granice obszaru objętego planem;
- 2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3)symbole MN, WS, KDD, KDPJ - określające przeznaczenie terenów;
- 4)nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)na terenach zakazuje się lokalizacji przeznaczeń innych niż te, które są dla każdego z nich ustalone w planie;
- 2)zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3)w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 4)dla urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia rozdziału 3 dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na zieleni;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN1 należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 4) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 5) powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych;
- 6) teren objęty planem położony jest w sąsiedztwie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”.

§ 7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla całego obszaru objętego planem ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, tożsamą z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych;
- 2) w strefie „OW” wszelkie prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) na obszarze objętym planem teren KDD1 stanowi fragment pasa drogowego znajdującego się poza obszarem objętym planem;
- 2) na obszarze objętym planem teren KDPJ1 stanowi fragment pasa ciągu pieszo-jezdnego znajdującego się poza obszarem objętym planem.

§ 9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę - dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i bytowych - dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z ciągów komunikacyjnych powierzchniowo do gruntu lub rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i posesji powierzchniowo do gruntu, do zbiornika wodnego lub rowu melioracyjnego,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacji zieleni,
 - d) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
 - b) zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizacji słupowych stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) docelowo z rozdzielczej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się z podziemnych zbiorników gazu płynnego zlokalizowanych na poszczególnych działkach;

7)w zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się ogrzewanie gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi, paliwami stałymi lub źródłami energii odnawialnej, z zastrzeżeniem pkt 8,
- b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

8)dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii elektrycznej i ciepłej, z wyłączeniem wiatraków;

9)w zakresie gospodarki odpadami ustala się zasady działania zgodne z Gminnym Programem Gospodarki Odpadami i przepisami odrębnymi;

10)w zakresie usług telekomunikacyjnych - dostęp do usług telekomunikacyjnych ustala się kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną.

§ 10.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1)dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2)minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m² ,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - 1200 m² ;

3)minimalny front działki budowlanej ustala się na 20m;

4)dla działek pod infrastrukturę techniczną nie obowiązują ustalenia pkt 3;

5)kąt zawarty między granicą wydzielanej działki a linia rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° - 90° ;

6)dopuszcza się działki budowlane wyłącznie z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;

7)minimalna powierzchnia działki – 2 m² .

§ 11.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego:

1)obszar opracowania planu stanowi granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji;

2)teren KDDI wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 12.

Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 10 %.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNI ustala się przeznaczenie:

1)podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) wody powierzchniowe;

2)uzupełniające:

- a) usługi,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1)obowiązuje minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800m² ;

- 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące;
- 4) usługi dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków i budowli przykrytych dachem na 10 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) ustala się maksymalną wysokość wolno stojących budynków gospodarczych lub garaży na 6 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 35° i nie większy niż 45°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) kąt nachylenia, o którym mowa w pkt 7 nie obowiązuje dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, dla których kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 2° i nie większy niż 45°;
- 9) zakaz stosowania dachów asymetrycznych i o mijających się połaciach dachowych;
- 10) obowiązuje pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 11) poziom posadowienia parteru nie może być wyższy niż 1,2 m nad poziom terenu;
- 12) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
- 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 0,65;
- 14) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 15) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki;
- 16) zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych oraz pełnych od strony publicznych ciągów komunikacyjnych;
- 17) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli związanych z rekreacją wodną, takich jak pomosty, kładki, itp.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla funkcji usługowej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dojazd ustala się od terenu KDD1.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS1 ustala się przeznaczenie:

- 1) wody powierzchniowe stojące;
- 2) zieleni;
- 3) urządzenia przeciwpowodziowe i hydrotechniczne.

2. Na terenie, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli związanych z rekreacją wodną, takich jak pomosty, kładki, itp.

3. Dojazd ustala się od terenu KDD1 i KDPJ1 przez teren MN1.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1 ustala się przeznaczenie: droga klasy dojazdowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi fragment pasa drogowego znajdującego się poza obszarem objętym planem.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDPJ1 ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-jezdny.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi fragment pasa ciągu pieszo-jezdnego znajdującego się poza obszarem objętym planem.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**


§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej



Zofia Kozińska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/169/11

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 27 stycznia 2012 r.

Zalacznik1.pdf

rys mpzp Smolec ul Parkowa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/169/11
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 stycznia 2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Parkowej

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/169/11
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 stycznia 2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Parkowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na wybudowaniu dróg publicznych wraz z niezbędnym uzbrojeniem.

§ 2.

Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą Nr XLVI/416/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 13 lipca 2010 r., Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Parkowej. Plan dotyczy obszaru o powierzchni dotyczy ok. 0,41 ha sąsiadującego z drogą dojazdową i polega na wypełnieniu luki w zabudowie jednorodzinnej w tym rejonie. Plan przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz utrzymaniu istniejącego zbiornika wodnego. Proponowana zabudowa przyczyni się do uzupełnienia kształtującego się w tym obszarze kwartału zabudowy jednorodzinnej. Niewielki zbiornik wodny został określony w planie jako tereny wód powierzchniowych. Granica tego obszaru i przeznaczenia jest faktycznie zmienna ze względów naturalnych związanych z ilością wód opadowych. W planie określono faktyczne lustro wody, które stabilizowało się na dzień wykonania mapy do celów projektowych. Ze względu na zmienną powierzchnię zbiornika wodnego w zapisach dla terenu MN1 przewidziano między innymi przeznaczenie wody powierzchniowe. Natomiast dla terenu WS1 przewidziano między innymi przeznaczenie zieleń. Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego. Uzyskał w trakcie przeprowadzonej procedury planistycznej wszelkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia oraz przeszedł wymaganą procedurę formalno-prawną, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie zostały wniesione żadne uwagi. Rozwiązania zawarte w sporządzonym planie zgodne są z polityką Gminy określoną w 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 2006r. z późn. zmianami. Traci moc uchwała Nr XXVII/205/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 czerwca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Smolec w granicach objętych planem wsi Smolec, w rejonie ulicy Parkowej.