



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 kwietnia 2018 r.

Poz. 1800

### UCHWAŁA NR XL/525/18 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 27 marca 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ul. Topolowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/313/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ul. Topolowej, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXXIX/513/18 z dnia 22 lutego 2018r.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ul. Topolowej, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 2) **obszar zabudowany** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych na poziomie terenu;
- 3) **przeznaczenie terenu** – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – funkcja terenu, która powinna dominować na danym terenie;

5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – funkcja terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

6) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamej z obszarem ujętym w wykazie zabytków;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szerokość drogi w liniach rozgraniczających w miejscu jej wskazania;
- 6) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wraz z pasem technologicznym;
- 7) określenie położenia linii zabudowy.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) **biura** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu;
- 2) **gastronomia** – należy przez to rozumieć: restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 3) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć obiektów o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć obiekty takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 6) **mieszkania towarzyszące** - należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 7) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: obiekty upowszechniania kultury, takie jak domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki i temu podobne; sale widowiskowe; obiekty

wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;

- 8) **obiekty sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć obiekty takie jak: place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 9) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć obiekty takie jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczenia przedmiotów ruchomych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia;
- 10) **usługi wychowania i kształcenia**– należy przez to rozumieć obiekty związane z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych oraz obiekty do nich podobne, a także szkoły i obiekty kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia;
- 11) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni i inne tereny biologicznie czynne i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

#### § 5. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
  - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
  - b) intensywności zabudowy,
  - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 2) maksymalna wysokość budowli mierzona od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego jej punktu nie może przekraczać 9 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) wysokość budowli przekrytych dachem mierzona od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
- 4) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, a także ochrona lotniczych urządzeń naziemnych. Wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać rzędnej 150 mnpm.

§ 6. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) MN - należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U i MW-U– należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) MW - należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 7. Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 8. 1. Tereny 1KDL, 2KDL, 3KDD i 6KDD ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 40° do 140°;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
  - c) 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym,
  - d) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 4 nie może być mniejsza niż:
  - a) 22 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 10 m dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
  - c) 6 m dla zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym,
  - d) 22 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) dla działek o przeznaczeniu niewymienionym w pkt 2 i 3 obowiązuje:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 25 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5 m.

§ 10. W granicach całego obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. W strefie tej dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w całym obszarze planu dopuszcza się dystrybucyjne i rozdzielcze sieci uzbrojenia;
- 2) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza drogami, ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;
- 3) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody,
  - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
  - a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
    - odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej,
    - zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** obowiązuje zasilanie z sieci gazowej;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:
  - a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

**7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

- a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
- b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- c) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym w przypadku istniejącej sieci napowietrznej dopuszcza się jej remont w formie napowietrznej,
- d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wbudowane w inne obiekty,
- e) nie dopuszcza się stacji transformatorowych słupowych;

**8) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;****9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.**

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 12 m, przy czym nie dotyczy to ciągów pieszo-jezdnich, których szerokość nie może być mniejsza niż 6m;
- 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m.

§ 12. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaparkowanych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3. Ustalenia dla terenów**

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa jednorodzinna z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) biura;
- 3) gastronomia;
- 4) handel detaliczny małopowierzchniowy;
- 5) obiekty kultury;
- 6) obiekty sportu i rekreacji;
- 7) mieszkania towarzyszące;
- 8) usługi drobne;
- 9) usługi wychowania i kształcenia;
- 10) usługi sportu i rekreacji;
- 11) zdrowie i opieka społeczna;
- 12) zieleń parkowa;
- 13) infrastruktura drogowa;
- 14) infrastruktura techniczna.

2. Zabudowę jednorodziną dopuszcza się wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

3. Z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 90%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0,0 do 2,7;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż:
  - a) 2 - dla budynków mieszkalnych,
  - b) 3 – dla budynków niemieszkalnych, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 1;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 12,5 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m;
- 7) obowiązują dachy strome, symetryczne z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8, przy czym nie dotyczy to koloru pokrycia dachowego;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych;
- 11) dla istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, pokazanej na rysunku planu ustala się pas technologiczny, o szerokości 5m (po 2,5m od osi sieci), w którym nie dopuszcza się sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3m.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od ulicy 2KDL;
- 2) na każdej działce zabudowy jednorodzinnej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla obiektów przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 do 11 obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca parkingowego;
- 4) usytuowanie miejsc parkingowych obowiązuje na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 5) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 2 i 3 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 12.

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN/1, 2MN/2** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) biura,
  - b) handel detaliczny małopowierzchniowy,
  - c) usługi drobne,
  - d) zdrowie i opieka społeczna,
  - e) infrastruktura drogowa,
  - f) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust.1 pkt 2 lit a, b, c, d dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.

3. Z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0,0 do 2,7;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż:
  - a) 3 - dla budynków jednorodzinnych w układzie szeregowym,
  - b) 2 - dla budynków nie wymienionych w lit. a;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 12,5 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m;
- 7) obowiązują dachy strome, symetryczne z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8, przy czym nie dotyczy to koloru pokrycia dachowego;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
  - c) 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od ulic 2KDL, 3KDD, 4KDW, 5KDW;
- 2) na każdej działce zabudowy jednorodzinnej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) w przypadku usytuowania obiektu przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit a, b, c, d obowiązuje zapewnienie dodatkowych miejsc w parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem co najmniej 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, przy czym nie mniej niż 1 miejsce;
- 4) usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 i 3 dopuszcza się na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz w liniach rozgraniczających drogi 5KDW; przy czym liczba miejsc usytuowanych w drodze 5KDW nie może przekraczać 50% wymaganych miejsc parkingowych;
- 5) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 2 i 3 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 12.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:

- a) zabudowa wielorodzinna,
  - b) biura,
  - c) gastronomia,
  - d) handel detaliczny małopowierzchniowy,
  - e) mieszkania towarzyszące,
  - f) obiekty kultury,
  - g) obiekty sportu i rekreacji,
  - h) usługi drobne,
  - i) usługi wychowania i kształcenia,
  - j) zdrowie i opieka społeczna,
  - k) zieleń parkowa;
- 2) uzupełniająco:
- a) infrastruktura drogowa,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,7;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
- 7) w zakresie dachów dopuszcza się:
  - a) dachy strome symetryczne, z zastrzeżeniem pkt 9,
  - b) dachy płaskie;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 lit. a oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) zabudowę wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w formie budynków o nie więcej niż 12 mieszkaniach w jednym segmencie lub klatce schodowej.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od drogi 3KDD;
- 2) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit.: b, c, d, h – 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
  - b) dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit.: f, g, i, j - 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,



- c) 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
- 3) obowiązuje usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.
- 4) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 2 i 3 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 12.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4MW/1** i **4MW/2** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) uzupełniające:
  - a) biura,
  - b) gastronomia,
  - c) handel detaliczny małopowierzchniowy,
  - d) obiekty kultury,
  - e) obiekty sportu i rekreacji,
  - f) usługi drobne,
  - g) usługi wychowania i kształcenia,
  - h) zdrowie i opieka społeczna,
  - i) infrastruktura drogowa,
  - j) infrastruktura techniczna.

2. Zabudowę wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w formie budynków o nie więcej niż 12 mieszkaniach w jednym segmencie lub klatce schodowej.

3. Przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub jako obiekty samodzielne.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż:
  - a) 30% w przypadku sytuowania budynków mieszkalnych,
  - b) 10% w przypadku sytuowania budynków usługowych lub mieszkalnych i usługowych na jednej działce;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,7;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
- 7) obowiązują dachy strome, symetryczne;
- 8) obowiązuje pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od dróg 2KDL, 5KDW i 6KDD oraz przyległych dróg, znajdujących się poza obszarem planu;
- 2) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
  - b) dla przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, f- 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
  - c) dla przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. d, e, g, h- 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce;
- 3) dopuszcza się usytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz w liniach rozgraniczających przyległych dróg wewnętrznych, przy czym liczba miejsc usytuowanych w drogach wewnętrznych nie może przekraczać 50% wymaganych miejsc parkingowych oraz nie dopuszcza się usytuowania miejsc postojowych o których mowa w pkt 2 na terenie drogi oznaczonej symbolem 5KDW;
- 4) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 2 i 3 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w § 12.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - ulica;
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura drogowa,
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 4,7 m.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - ulica;
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura drogowa,
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 12 m.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDD**, **6KDD** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - ulica;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:
  - a) 12m dla drogi 3KDD,
  - b) 2m dla drogi 6KDD (poszerzenie pasa przyległej drogi).

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4KDW**, **5KDW** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające:

- a) miejsca parkingowe,
- b) infrastruktura drogowa,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 2 m;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:
  - a) dla drogi 4KDW - 10 m,
  - b) dla drogi 5KDW - 15 m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 21.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 10%.

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

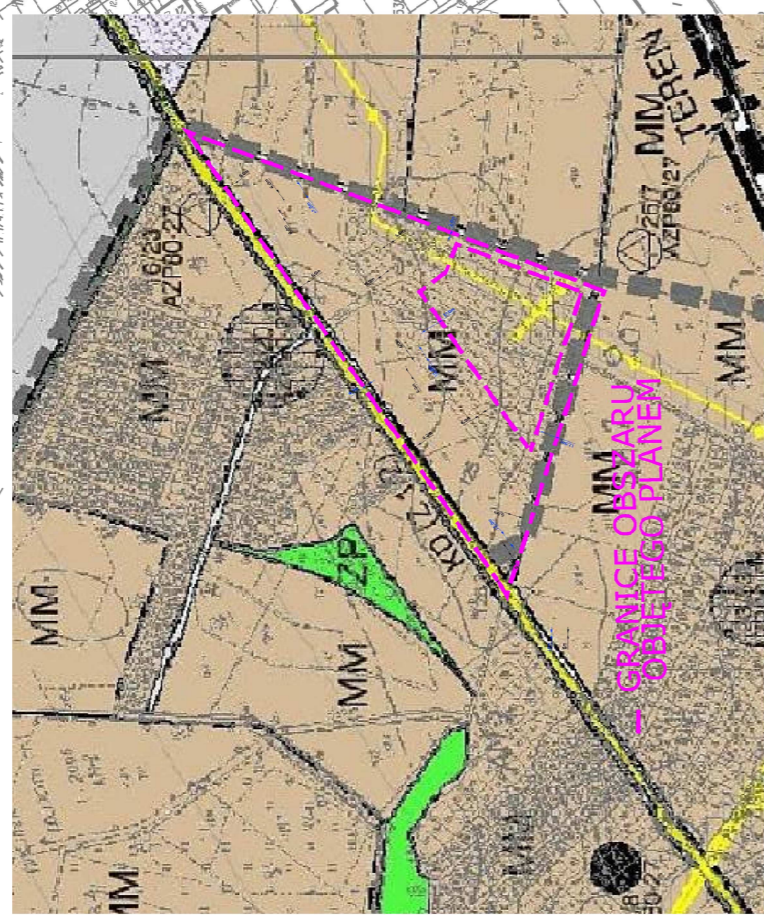
**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kątach Wr.:

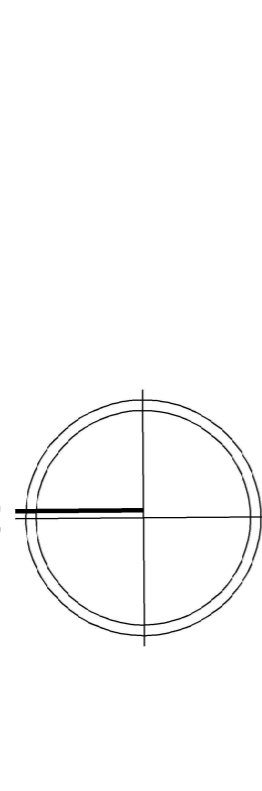
*J. Wojciechowski*

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC DLA TERENÓW W REJONIE ULICY TOPOLOWEJ

## RYSunEK PLANU SKALA 1:1000



WYBYS ZE STUDIUM WYBUNKOWAN I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

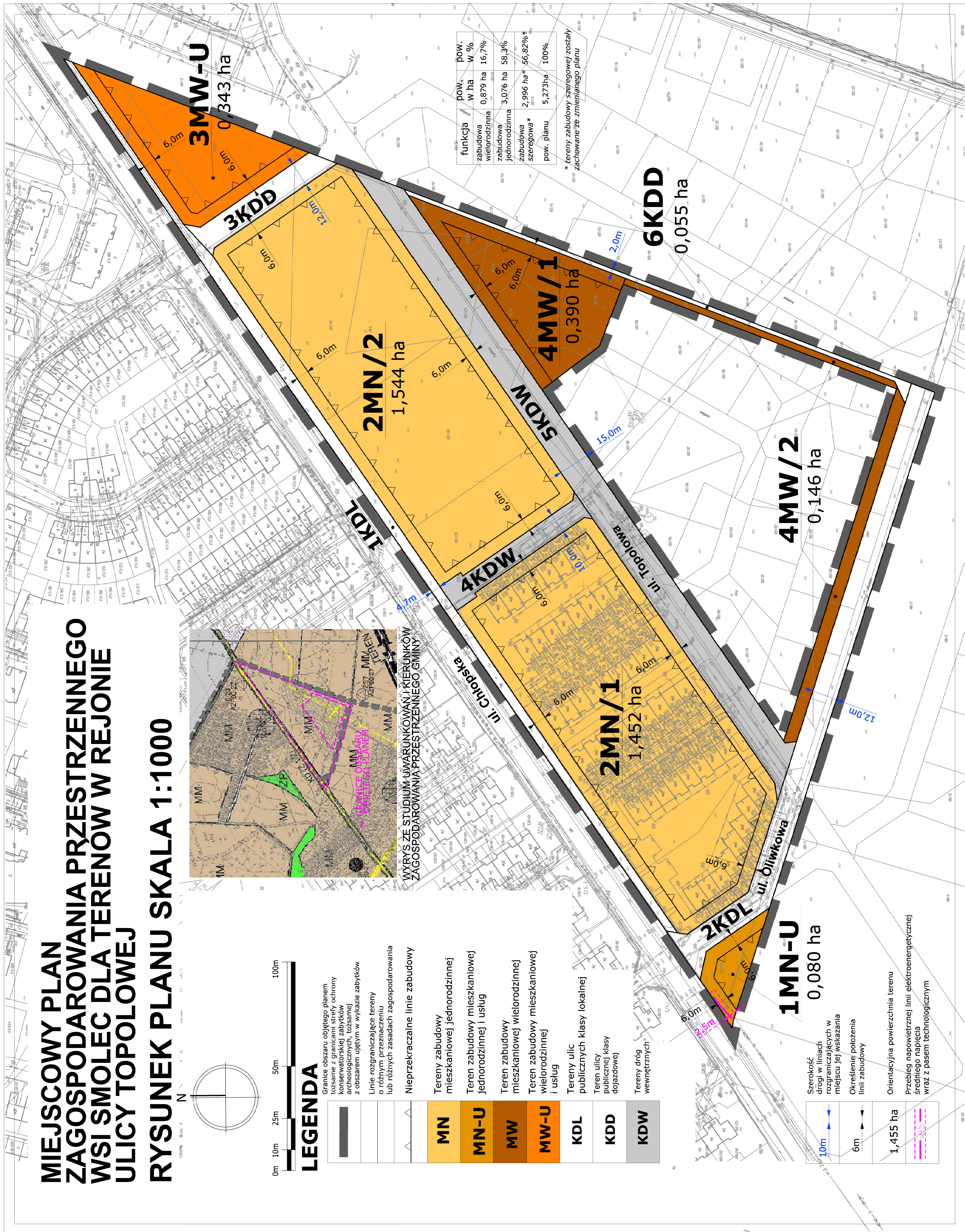


### LEGENDA

- Granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej, terenów archeologicznych, terenów zabytkowych z obszarem ujętym w wykazie zabytków
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U Teren zabudowy mieszkaniowej i usług
- KDL Tereny ulic publicznych klasy lokalnej
- KDD Teren ulicy publicznej klasy dojazdowej
- KDW Tereny dróg wewnętrznych

funkcja	pow. w ha	pow. w %
zabudowa wielorodzinna	0,879 ha	16,7%
zabudowa jednorodzinna	3,076 ha	58,3%
zabudowa szeregowa*	2,996 ha	56,82%
pow. planu	5,273 ha	100%

\* tereny zabudowy szeregowej zostały zachowane ze zmienianego planu



- Szerokość drogi w liniach rozgraniczających w miejscu jej wskazania
- Określenie położenia linii zabudowy
- Orientacyjna powierzchnia terenu
- Przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/525/18

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 27 marca 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ul. Topolowej uwag nie wniesiono, w związku z czym rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/525/18  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 27 marca 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku *o finansach publicznych* (tj. Dz. U. z 2017 poz. 2077 z późn. zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) budowa i modernizacja dróg publicznych,
- 2) budowa i modernizacja infrastruktury technicznej.

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