



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 lipca 2019 r.

Poz. 4520

UCHWAŁA NR IX/146/19 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730) oraz w związku z uchwałą nr XXVIII/376/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolec, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXXIX/513/18 z dnia 22 lutego 2018 r., Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolec, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu stanowiące załączniki nr 1 i nr 2, sporządzone w skali 1:1000, będące integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek; linie te nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie wydzielone liniami rozgraniczającymi, które stanowi wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia, wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje nie więcej niż 45 % powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem; nie może ono stanowić samodzielnego przeznaczenia terenu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic, sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) terenów górniczych;
- 5) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej - równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 6) symbole określające przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **UO** – tereny zabudowy usług oświaty;
- 3) **M** – tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej;
- 4) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

- 6) **P/U** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług;
- 7) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 8) **G** – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 9) **W** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 10) **K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 11) **T** – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
- 12) **KK** – tereny kolejowe;
- 13) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 14) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 15) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 16) **KDPJ** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 17) **KDP** – tereny publicznego ciągu pieszego.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) realizację nowych budynków oraz rozbudowywanych części istniejących budynków zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w lit. d),
 - d) w przypadku nadbudowy i przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy,
 - e) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i obiektów pomocniczych;
- 2) w terenie MN i MNU na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 700 m² – w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450 m² – w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) za zgodne z planem uznaje się lokalizację na granicy działki budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;
- 4) sytuowanie budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakresie;
- 5) zakaz realizacji obiektów o wysokości 15 m n.p.t. i wyższych, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną o wysokości nie przekraczającej 20 m;
- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych odpowiednio:

- a) na terenie oznaczonym symbolem MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem M i MNU – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowego,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem UO – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) w zakresie melioracji: w przypadku wystąpienia niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w terenach oznaczonych symbolami MN, M, MNU ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami wulkanizacyjnymi oraz naprawami mechanicznymi pojazdów, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego, zakładów kamieniarskich, tartaków;
 - 5) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śl., na którym obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
 - 6) w zakresie dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, z uwagi na przepisy związane z funkcjonowaniem lotniska Wrocław - Strachowice, obowiązuje ograniczenie wysokości do 168 m nad poziom morza;
 - 7) obszar objęty planem, w zasięgu załącznika nr 1 - znajduje się w pasie ograniczenia w użytkowaniu, wynikającym z funkcjonowania obiektu technicznego w kompleksie wojskowym nr 4576 Pietrzykowice.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku nowoodkrywanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, z koniecznością przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

1) wykaz obiektów wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

a) zespół stacji PKP:

- budynek stacji,
- wiata peronowa,
- budynek wc,

b) dom mieszk., obecnie poczta – ul. Dworcowa 2,

c) dom mieszk. – ul. Dworcowa 5,

d) restauracja „Złoty Kłós” – ul. Główna 64,

e) dom mieszk. – ul. Główna 66;

2) dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 1 ustala się następujące wymogi dotyczące zasad ochrony:

- a) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,
- b) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
- c) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymaniem lub odtworzeniem oryginalnej stolarki okien i drzwi; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
- d) ochrona zachowanego układu i wystroju wnętrz, z dążeniem do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,

e) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych, z zakazem stosowania okładzin ściennych typu „siding”,

f) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i zabudowy oraz kompozycję zieleni (historycznych alei);
- 2) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu poziomu posadowienia parteru, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości, połączie dachu należy pokryć dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglanym;
- 3) dla nowej zabudowy ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połąci od 38° do 45°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn;
- 4) w nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy;
- 5) w przypadku rozbudowy istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią.

§ 9. 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny oznaczone symbolami: UO, KDL, KDD, KDPJ, KDP.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) zagospodarowanie w sposób umożliwiający poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 700 m²,
 - b) minimalnej szerokości – 18 m;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 2 lit. a i b, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi i infrastrukturę techniczną, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, oraz utworzonych wokół placów do zawracania.

2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) każdej działce budowlanej nowo wydzielanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;

- 3) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnym dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zjazdów, zieleni;
- 4) za zgodne z planem uznaje się lokalizacje w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych.

2. Dopuszcza się możliwość tworzenie dojazdów jako dróg wewnętrznych:

- 1) o szerokości wynoszącej co najmniej 10 m;
- 2) w przypadku wydzielenia drogi nieprzelotowej, obowiązuje realizacja placu do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, analogicznie do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych, ustala się ich liczbę nie mniejszą niż:

- 1) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z lokalem usługowym: 3 stanowiska postojowe na każdy budynek;
- 3) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 stanowiska postojowego w obrębie działki na jeden lokal mieszkalny;
- 4) dla nowych budynków usługowych: 3 stanowiska postojowe, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 5) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni całkowitej budynku.

§ 12. 1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące warunki funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) 1KDL – istniejąca droga powiatowa, szerokość w liniach rozgraniczających od 16 m do 24 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4KDD, 5KDD, 6KDD – drogi istniejące, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 7KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 8KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 9KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 10KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 11KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) 12KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym i ciągu pieszego ustala się:

- 1) 13KDW – droga istniejąca, szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 14KDW - istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 32 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 15KDW - istniejąca droga z placem przeddworcowym, szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 9 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu; możliwość lokalizacji wiat, miejsc parkingowych, toalet publicznych, zieleni;
- 4) 16KDW – droga istniejąca, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 17KDPJ – istniejący ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 5 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 18KDPJ – projektowany ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 19KDP – istniejący ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających 2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zapewnienie połączenia infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów odpowiadającym parametrom układu zewnętrznego;
- 2) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie budynków dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do rowów lub innych odbiorników wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce budowlanej lub odprowadzenie do innych odbiorników wód.

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia przy rozbudowie istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) prowadzenie nowych linii średniego i niskiego napięcia, jako linii kablowych;
- 3) w granicy pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż linii elektroenergetycznej 20kV, której granice przebiegają w odległości 2,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z energetyką oraz zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3 m;
- 4) możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, zapewniających wysoki stopień czystości spalin, niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) zakaz lokalizacji zbiorników na gaz.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy usługowej, w tym usług z zakresu administracji, kultury i oświaty.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy: zachowanie istniejącego budynku, przy uwzględnieniu ustaleń § 8 ust. 2.

3. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych: lokalizacja w terenie 15KDW.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1;
 - b) maksymalny: 1,2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa usługowa: nieprzekraczająca 10 m,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze: nieprzekraczająca 5 m;
- 2) budynki usługowe: maksymalnie trzy kondygnacje;
- 3) dachy dla zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową, w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, oraz dachy płaskie;
- 4) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

4. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych: lokalizacja w terenie 14KDW.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2UO** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług oświaty, przedszkole;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1;
 - b) maksymalny: 1,2.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa usługowa: nieprzekraczająca 15 m,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze: nieprzekraczająca 5 m;
 - 2) budynki usługowe: maksymalnie trzy kondygnacje;
 - 3) dachy:
 - a) dla zabudowy usługowej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową, w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 35°, oraz dachy płaskie;
 - 4) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) budynków usługowych,
 - c) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, wiat;
 - d) infrastruktury technicznej;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa produkcyjna i magazynowo-składowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1;
 - b) maksymalny: 1,2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi: 800 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 2) budynki wielorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie budynków o nie więcej niż 12 mieszkaniach w jednym segmencie lub klatce schodowej;
 - 3) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa mieszkaniowa, usługowa: nieprzekraczająca 12 m,
 - b) zabudowa produkcyjna, magazynowo-składowa i wiaty: nieprzekraczająca 7 m,

- c) budynki garażowe i gospodarcze: nieprzekraczająca 5 m;
- 4) budynki mieszkalne wielorodzinne i usługowe: maksymalnie trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 5) budynki mieszkalne jednorodzinne: maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 6) dachy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków garażowych i gospodarczych: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, oraz dachy płaskie,
 - b) dla zabudowy lokalizowanej w strefie ochrony konserwatorskiej B: według ustaleń § 8 ust. 3;
- 7) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1;
 - b) maksymalny: 1,0;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszą:
 - a) 700 m² – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej,
 - b) 450 m² – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: nieprzekraczająca 10 m;
 - b) budynki garażowe i gospodarcze: nieprzekraczająca 5 m;
- 3) budynki mieszkalne i usługowe: maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 4) dachy: dla zabudowy mieszkaniowej, budynków garażowych i gospodarczych: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, oraz dachy płaskie;
- 5) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,

- b) budynków usługowych,
- c) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z lokalem usługowym,
- d) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych,
- e) infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1;
 - b) maksymalny: 1,2;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszą: 700 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: nieprzekraczająca 10 m,
 - b) zabudowa usługowa: nieprzekraczająca 10 m,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze: nieprzekraczająca 5 m;
- 2) budynki mieszkalne, usługowe: maksymalnie dwie kondygnacje;
- 3) dachy: dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków garażowych i gospodarczych: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglanym, czerwonym lub brązowym, oraz dachy płaskie;
- 4) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **15P/U**, **16P/U** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług;
- 2) jako zgodną z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowo-składowych,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat,
 - c) infrastruktury technicznej;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa produkcyjna i magazynowo-składowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1;
 - b) maksymalny: 1,2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowa produkcyjna, usługowa, magazynowo-składowa: nieprzekraczająca 10 m,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty: nieprzekraczająca 7 m;

- 2) dachy: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, oraz dachy płaskie;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **18E**, **19E** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1;
 - b) maksymalny: 0,6.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m;
- 2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **22G** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1;
 - b) maksymalny: 0,6.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m;
- 2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **23W** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, ujęcie wód podziemnych;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,1;
 - b) maksymalny: 0,6.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m;
- 2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **20K**, **34K** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, przepompownia;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- a) minimalny: 0,01;
- b) maksymalny: 0,6.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m;
- 2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **21T** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- a) minimalny: 0,01;
- b) maksymalny: 0,6.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 6 m;
- 2) dachy: płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) gabaryty: dopuszcza się dowolne szerokości elewacji.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **35KK** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - tereny kolejowe;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie infrastruktury kolejowej z możliwością rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych obiektów i urządzeń wynikających z potrzeb funkcjonowania linii kolejowej;
- 2) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 27. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynoszącą:

- 1) 20% - dla terenów M, MN, MNU;
- 2) 0,01% - dla pozostałych terenów.

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

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
G. Pacyna

PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SMOLEC
RYSUNEK PLANU

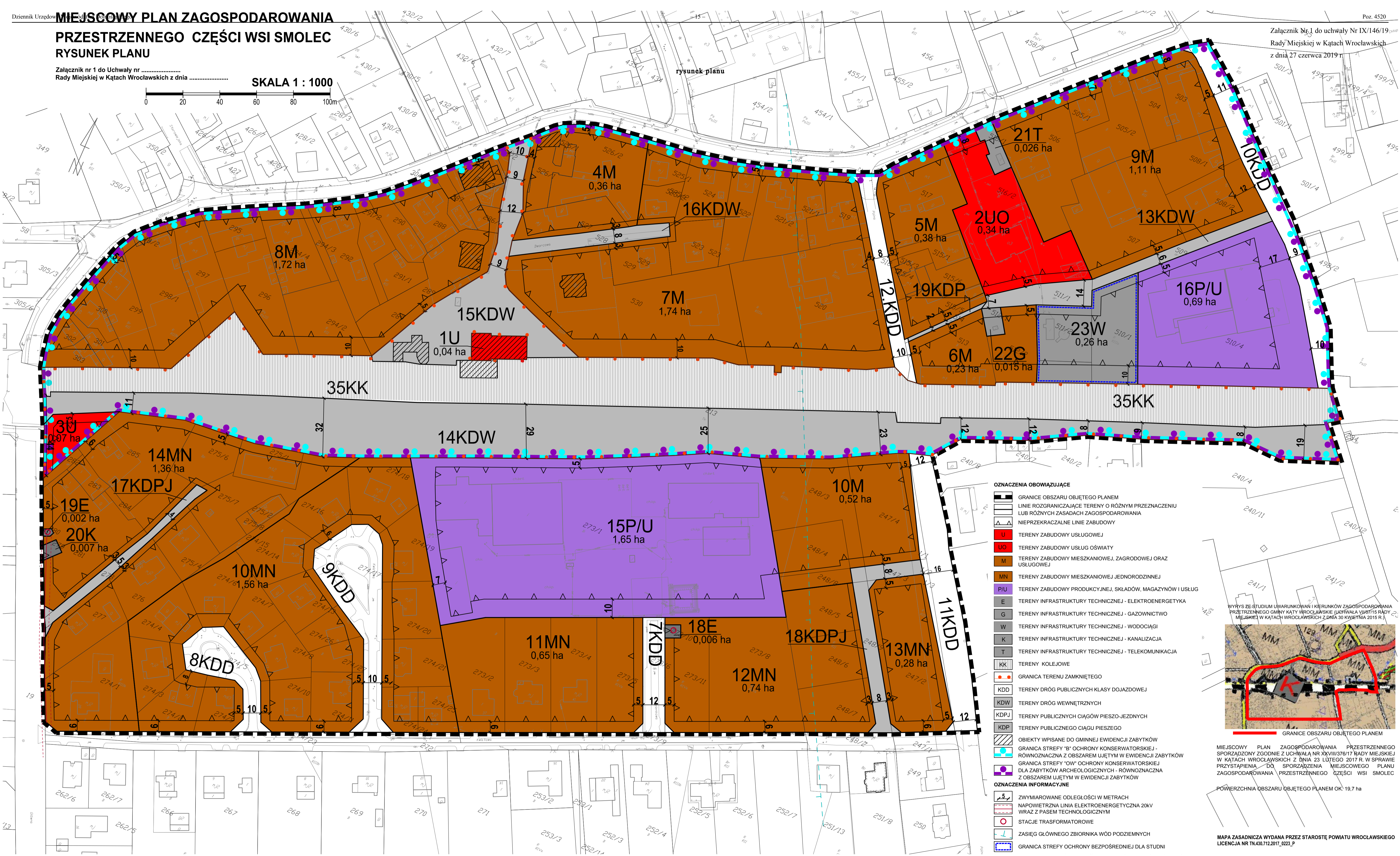
Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia

SKALA 1 : 1000

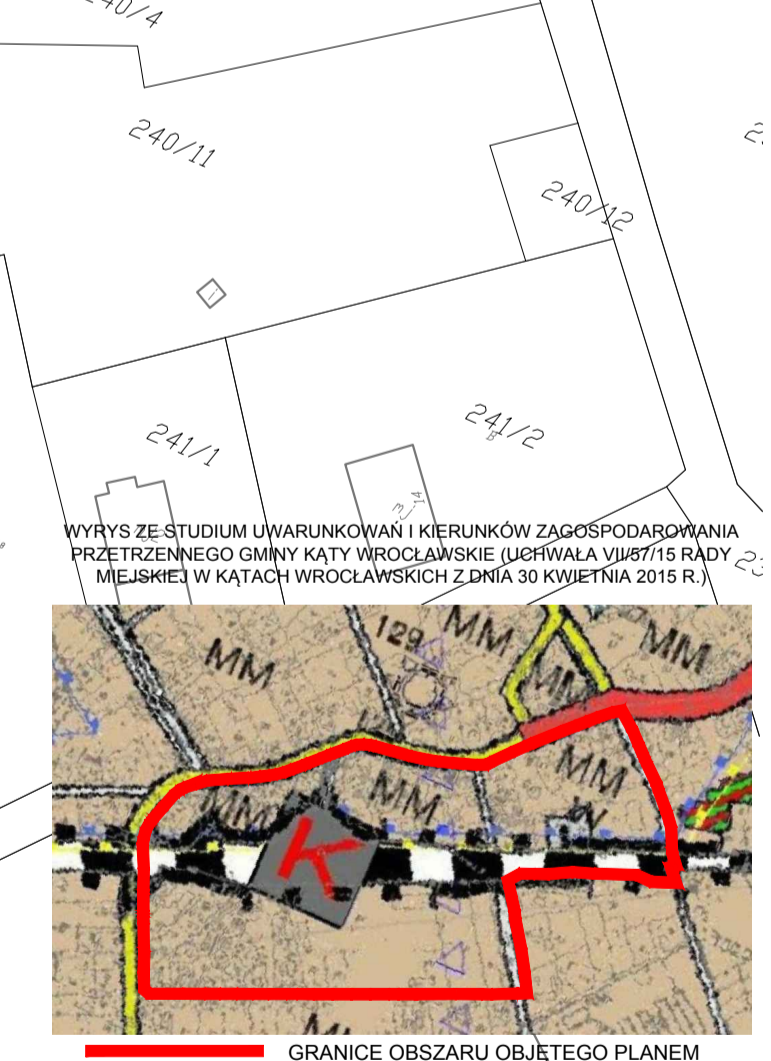


rysunek planu

Załącznik №1 do uchwały Nr IX/146/19
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 czerwca 2019 r.



- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - UO - TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
 - M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ
 - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - P/U - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
 - E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
 - G - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
 - W - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
 - K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
 - T - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TELEKOMUNIKACJA
 - KK - TERENY KOLEJOWE
 - GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
 - KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - KDPJ - TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
 - KDP - TERENY PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZEGO
 - OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - GRANICA STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH - RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
 - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
 - STACJE TRANSFORMATOROWE
 - ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
 - GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ DLA STUDIUM



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE (UCHWAŁA NR VIII/115 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 30 KWIEŃNIA 2015 R.)

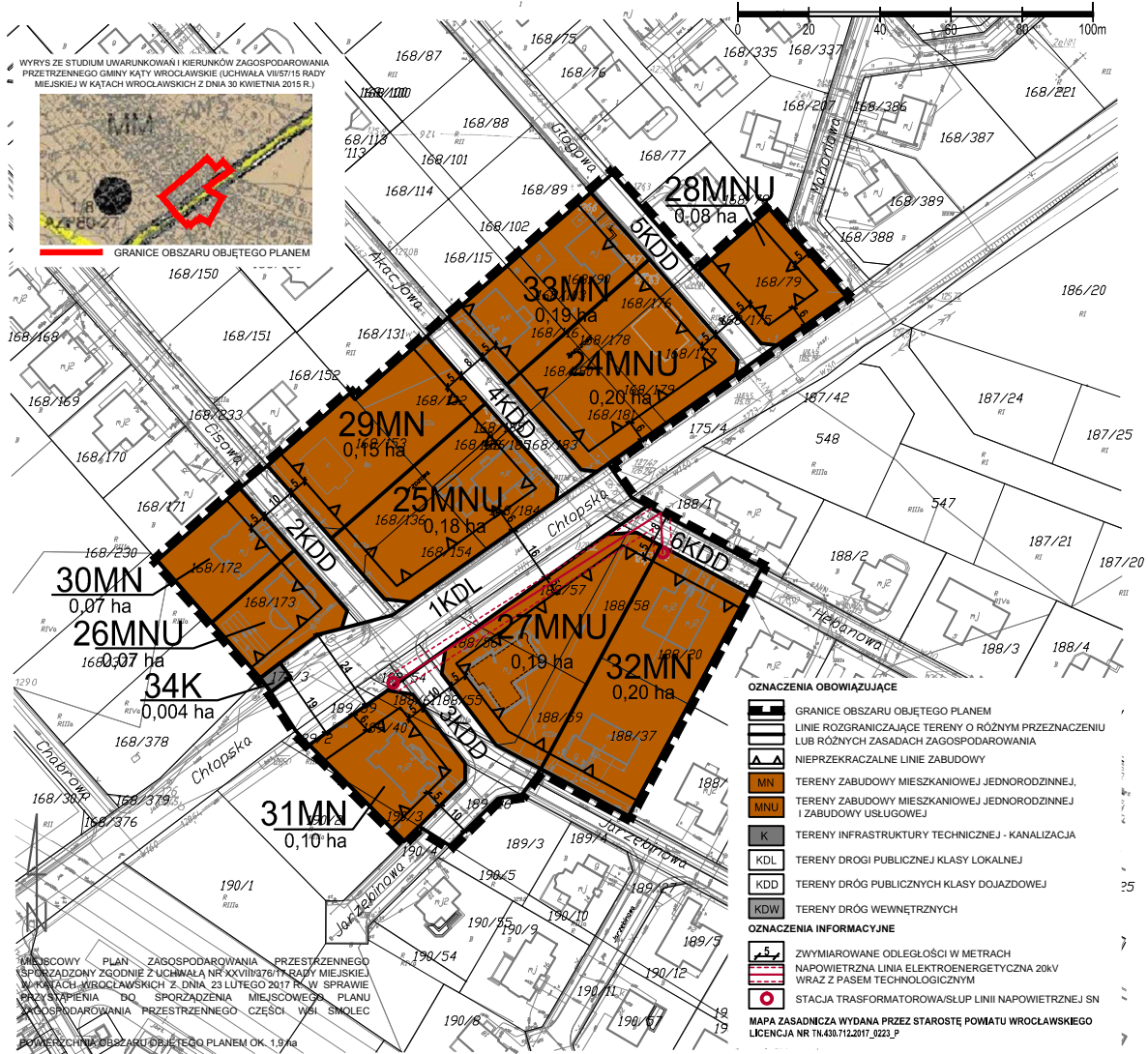
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SPORZĄDZONY ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXVIII/376/17 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 23 LUTEGO 2017 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SMOLEC

PÓWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM OK. 19,7 ha

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/146/19
 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
 z dnia 27 czerwca 2019 r.

rysunek planu

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SMOLEC
RYСУNEK PLANU SKALA 1 : 1000



- OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
 - KDL TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
 - NĄPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
 - STACJA TRANSFORMATOROWA/SŁUP LINII NĄPOWIETRZNEJ SN
- MAPA ZASADNICZA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ POWIATU WROCŁAWSKIEGO LICENCJA NR TN.430.712.2017_0223_P

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SPORZĄDZONY ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXVIII/376/17 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH Z DNIA 23 LUTEGO 2017 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SMOLEC

POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM OK. 1,9 ha

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/146/19
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Smolec

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 325, 730).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/146/19
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolec, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, zm. Dz. U. z 2018 r. poz. 62, 1000, 1366, 1669, 1693, 2245, 2354, 2500; Dz. U. z 2019 r. poz. 303, 326) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na realizacji i modernizacji dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo jezdnych wraz z niezbędnym uzbrojeniem oraz rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

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



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2020 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia WSA Olga Białek
Sędziowie: Sędzia WSA Gabriel Węgrzyn
Asesor WSA Wojciech Śnieżyński (spr.)

po rozpoznaniu w Wydziale II
na posiedzeniu niejawnym w dniu 8 grudnia 2020 r.
sprawy ze skargi Dawida Pala i Joanny Liphardt-Pala
na uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 czerwca 2019 r. nr IX/146/19
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Smolec

- I. **stwierdza nieważność części tekstowej i graficznej zaskarżonej uchwały dla terenu oznaczonego symbolem 10M;**
- II. **zasądza od Gminy Kąty Wrocławskie na rzecz skarżących kwotę 300 (słownie: trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.**



Na oryginalne właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem

Marta Klimczak
Specjalista
Marta Klimczak

Uzasadnienie

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła w dniu 27.06.2019 r. uchwałę nr IX/146/19 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Smolec - dalej jako "MPZP".

Mocą MPZP przeznaczono części terenu na cele zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej o symbolu "10M".

Skargę na MPZP wnieśli Joanna Liphardt-Pala i Dawid Pala (dalej jako "skarżący"), kwestionując § 17 ust. 1, ust. 2 i ust. 3, w zakresie terenu oznaczonego symbolem 10M oraz załącznika graficznego tego planu w części obejmującej działki nr 247/4, nr 248/3, nr 248/4 i nr 248/8, którym to działkom nadano przeznaczenie 10M. Skarżący zarzucili Radzie rażące naruszenie: art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej również w skrócie u.p.z.p.) poprzez brak uwzględnienia w MPZP wymogów zachowania ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych; art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. poprzez brak uwzględnienia w MPZP wymogu uwzględnienia prawa własności; art. 140 Kodeksu cywilnego poprzez nadmierną i nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności skarżącego; art. 20 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 4 u.p.z.p. poprzez uchwalenie planu miejscowego, który narusza ustalenia studium; art. 19 ust. 1 i 2 w zw. z art. 17 pkt 9, 11 i 12 u.p.z.p. poprzez istotne naruszenie wymogów proceduralnych uchwalania MPZP, ponieważ po drugim wyłożeniu projektu planu prawdopodobnie zgłoszono spóźniony wniosek o dokonanie zmiany przeznaczenia działek nr 247/4, nr 248/3 i nr 248/4 i nr 248/8, którym to działkom w zaskarżonej uchwale nadano przeznaczenie 10M, a dodatkowo doszło do spóźnionej informacji z 07.06.2019r. o ponowieniu czynności i dokonanych wtedy zmianach w zakresie działki nr 247/4, nr 248/3 i nr 248/4 i nr 248/8.

Formułując takiej treści zarzut skargi jej autorzy wnieśli o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w części dotyczącej § 17 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 w zakresie terenu oznaczonego symbolem 10M oraz załącznika graficznego do tego planu w części obejmującej działki nr 247/4, nr 248/3, nr 248/4 i nr 248/8, którym to działkom nadano przeznaczenie 10M.

Rozwijając w pisemnym uzasadnieniu skargi postawione Radzie Miejskiej zarzuty, skarżący przedstawili powody, dla których nie zgadzają się aby należąca do nich działka nr 248/5, która zgodnie z MPZP przeznaczona jest pod zabudowę

Sygn. akt II SA/Wr 376/20

jednorodziną przewidzianą na terenie oznaczonym symbolem 12MN (ponadto skarżący są współwłaścicielami działek drogowych nr 248/8 i nr 248/9 oznaczonych na rysunku planu symbolem 18KDPJ), sąsiadowała z zabudową wielorodzinną, planowaną do realizacji na działce nr 247/4, która na rysunku planu znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 10M. Powołując się na orzecznictwo sądowe przedstawili powody, dla których należy uznać, że w przypadku zaskarżonej uchwały doszło do przekroczenia władztwa planistycznego. Wskazali na okoliczności dowodzące tego, że przyjęte rozwiązania planistyczne w zakresie terenu oznaczonego symbolem 10M są dowolne oraz pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Ponadto naruszają one wymagania ładu przestrzennego zdefiniowane w art. 2 pkt 1 u.p.z.p. poprzez dopuszczenie, aby na terenie zdominowanym przez zabudowę niską, jednorodziną, powstała wielofunkcyjna zabudowa wielorodzinną. Doszło tym samym do naruszenia ustawowego wymogu sporządzania i uchwalania planu miejscowego poprzez brak uwzględnienia prawa własności. Skarżący zakupili bowiem działkę nr 248/5 na terenie, na którym miała obowiązywać zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Uzyskano wymagane pozwolenia i rozpoczęto budowę domu jednorodzinnego. Uchwalony w czerwcu 2019r. MPZP praktycznie przekreślił takie zamierzenia mieszkaniowe. Na podstawie tego planu zaledwie kilka metrów od domu jednorodzinnego skarżących można będzie wybudować znacznych rozmiarów budynek mieszkalny wielorodzinny (3 kondygnacje i wysokość 12 m). Realizacja takiego też zamierzenia inwestycyjnego rozpoczęła się już na terenie działki nr 247/4. Ponadto na podstawie posiadanych przez skarżących informacji docelowo na działkach objętych zakresem niniejszej skargi mają powstać 3 budynki wielorodzinne po 20 mieszkań każdy. Tym samym zaskarżona uchwała narusza zasadę proporcjonalności, bezzasadnie przyznając prymat interesom indywidualnym właścicielom działek o przeznaczeniu 10M ponad interes indywidualny skarżących. Nie ma racjonalnych przesłanek, aby na działkach sąsiednich stworzyć formalne warunki do postawienia kilkupiętrowych bloków wielorodzinnych. Nie też ma racjonalnych przesłanek, aby istotnie ograniczać wartość chronioną prawem, jaką jest prawo własności skarżących, jedynie dla partykularnych korzyści właścicieli działek sąsiednich.

Według skarżących również Studium nie przewidywało, aby cztery działki objęte zakresem niniejszej skargi miały mieć przeznaczenie 10M. Nie przewidywał tego także projekt planu miejscowego i to nie tylko pierwotny, ale również na etapie

kolejnych wyłożeń projektu planu do wglądu. Dopiero po kolejnym wyłożeniu planu i albo bez żadnych wniosków formalnych ze strony jakichkolwiek podmiotów, albo na wnioski spóźnione (po terminie ustawowym), nie wiadomo dlaczego dokonano zmiany przeznaczenia działek nr 247/4, nr 248/3, nr 248/4 i 248/8 pod zabudowę wielorodzinną. Informacja o ponowieniu czynności z 7.06.2019r. nie zawiera uzasadnienia. Nie wskazuje podmiotu, który zainicjował takie zmiany. Ponadto informacja pojawiła się zaledwie 20 dni przed datą podjęcia zaskarżonej uchwały. W takiej sytuacji mogło dojść do istotnego naruszenia wymogów proceduralnych, ponieważ po drugim wyłożeniu projektu planu prawdopodobnie zgłoszono spóźniony wniosek o dokonanie zmiany przeznaczenia działek nr 247/4, nr 248/3 i nr 248/4 i nr 248/8, którym to działkom w zaskarżonej uchwale nadano właśnie po tym prawdopodobnym spóźnionym wniosku przeznaczenie 10M, a dodatkowo doszło do spóźnionej informacji z dnia 7.06.2019r. o ponowieniu czynności i dokonanych wtedy zmianach w zakresie działki nr 247/4, nr 248/3 i nr 248/4 i nr 248/8. Ustawa wymaga zachowania terminu 7 dni na wyłożenie projektu planu, potem biegnie okres wyłożenia planu, i następnie potrzeba jeszcze 14 dni na zgłaszanie uwag do projektu planu. Dodatkowo jest wątpliwa sama data informacji o ponowieniu czynności (7.06.2019r.), która pojawiła się zaledwie 20 dni przed uchwaleniem planu oraz trzy tygodnie po trzecim wyłożeniu projektu planu do wglądu.

W odpowiedzi na skargę Burmistrz Kątów Wrocławskich wniósł o uwzględnienie skargi.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skarga zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 101 ustawy z 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713) – dalej "u.s.g." - każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego.

Przepis powyższy przyznaje legitymację procesową do skarżenia uchwały lub zarządzenia z zakresu administracji publicznej każdemu, kogo prawa zostały naruszone. Chodzi tu zatem o powiązanie pomiędzy sferą praw jednostki a oddziaływującą na nią sferą regulacji prawnych wynikających z uchwały lub

zarządzenia. Jeśli w wyniku regulacji zawartej w uchwale lub zarządzeniu dotychczasowa sfera praw jednostki dozna ograniczeń, to należy stwierdzić naruszenie interesu prawnego w rozumieniu art. 101 u.s.g., a więc uznać legitymację skarżących do podjęcia środków ochrony swoich praw.

Skarżący są właścicielami nieruchomości znajdujących się w obszarze objętym MPZP. Należy do nich znajdująca się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 12MN działka nr 248/5 oraz są współwłaścicielami drogowych działek nr 248/8 i 248/9 na terenie znaczonego symbolem 18KDPJ. Działka nr 248/5 sąsiaduje bezpośrednio z terenem oznaczonym w MPZP jako 10M, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową oraz usługową (§ 17 ust. 1 uchwały). Natomiast działki drogowe służą obsłudze komunikacyjnej terenu 12MN oraz 10M. Skarżący postrzegają niekorzystnie dopuszczenie w ramach funkcji MN realizacji budynków wielorodzinnych o nie więcej niż 12 mieszkaniach w jedynym segmencie lub klatce schodowej (§ 17 ust. 3 pkt 2 uchwały), maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 12 m (§ 17 ust. 3 pkt 3 lit. a uchwały) oraz maksymalnie trzech kondygnacji (§ 17 ust. 3 pkt 4 uchwały). Powołana przez skarżących argumentacja niewątpliwie dowodzi ograniczenia możliwości korzystania przez nich z przedmiotu własności w stosunku do uprawnień przysługujących przed wejściem w życie MPZP. Tego rodzaju ograniczenie oznacza zatem naruszenie interesu prawnego skarżących w rozumieniu art. 101 ust. 1 u.s.g., co przesądza, że skarżącym przysługuje legitymacja procesowa do zaskarżenia w tym zakresie MPZP.

W rezultacie zarzuty skargi jako dopuszczalne podlegały merytorycznemu rozpatrzeniu.

Stosownie do art. 28 ust. 1 u.p.z.p. podstawą stwierdzenia nieważności planu miejscowego może być wyłącznie istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów. Tryb sporządzania planu należy rozumieć jako sekwencję czynności podejmowanych w toku procedury planistycznej, a zasady sporządzania planu jako merytoryczną jego zawartość (przyjęte w nim ustalenia). Istotne naruszenie trybu sporządzania planu następuje, gdy ustalenia planistyczne są odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono procedury sporządzania aktu planistycznego. Natomiast naruszenie zasad to przyjęcie rozwiązań niezgodnych z normami konstytucyjnymi lub zawartymi w ustawach

materialnoprawnych - które to normy wyznaczają granice wykonywania władztwa planistycznego.

Kontrola sądowa zakwestionowanego MPZP wykazała, że w toku czynności opracowywania projektu MPZP naruszono w sposób istotny tryb sporządzania planu miejscowego tj. art. 17 pkt 13 i art. 19 ust. 1 u.p.z.p.

Z powołanego przepisu wynika, że organ wykonawczy po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upływie okresu do wniesienia uwag, wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia. Jak wynika z treści tego przepisu, czynność ponowienia procedury odnosi się wyłącznie do uzgodnień, jeśli jest to uzasadnione wprowadzonymi zmianami, głównie w sytuacji kiedy generalnie zmienia się koncepcja zagospodarowania w danym terenie. Zatem, istotne naruszenie trybu to takie, które prowadzi w konsekwencji do sytuacji, w których przyjęte ustalenia planistyczne są odmienne od tych jakie zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono trybu sporządzania aktu planistycznego.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 u.p.z.p. jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu - czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

Jak trafnie podnieśli skarżący treść projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15.01.2019 r. do 04.02.2019 r. (było to drugie wyłożenie) różni się od wersji uchwalonej przez radę miejską na sesji 27.06.2019 r., mimo że w nieprzekraczalnym terminie do 18.02.2019 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu, ani też nie ponowiono w niezbędnym zakresie procedury planistycznej. Pomimo tego organ planistyczny dokonał trzeciego wyłożenia planu w dniach 26.04.2019 r. do 17.05.2019 r. W trakcie którego nie wpłynęła żadna uwaga. Następnie wskazał w piśmie datowanym na 07.06.2019 r., że zdecydował się na ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (czwarte wyłożenie, ale brak jest w dokumentacji planistycznej w tym zakresie stosownych dowodów). Jako powód organ planistyczny podał wprowadzenie zmiany (autokorekty) przeznaczenia działek nr 247/4, nr 248/3, nr 248/4 i nr 248/8 z terenu zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług (16P/U) na teren zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej (10M). W dokumentacji planistycznej przekazanej wraz ze skargą zalega jeszcze pismo/wniosek datowany na dzień 22.03.2019 r. (data wpływu do

Sygn. akt II SA/Wr 376/20

organu planistycznego), w którym Robert Klimek zwrócił się o zmianę przeznaczenia terenu (nieruchomości) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 248/3, nr 248/4 i nr 248/8.

W ocenie Sądu, opisane wyżej zmiany treściowe, jakich dokonano w projekcie planu w okresie po trzecim wyłożeniu projektu planu a jego uchwaleniem mają charakter istotny. Wprowadzają generalną zmianę w zakresie funkcji terenu 10M, tak więc wymagały ponowienia procedury planistycznej w część projektu planu objęta zmianą (art. 19 ust. 2 u.p.z.p.). W aktach planistycznych, pomimo zadeklarowania w piśmie z 07.06.2019r., że zachodzi konieczność ponowienia czynności określonych przepisami u.p.z.p., brak jest dowodów wskazujących, że takie czynności zostały przeprowadzone, co jest tym bardziej wykluczone jeśli się uwzględni okoliczność uchwalenia zaskarżonego MPZP już na sesji Rady Miejskiej w dniu 27.06.2019 r.

W orzecznictwie trafnie podkreśla się wagę powtórnego wyłożenia projektu planu do wglądu, wynikającą z funkcji, jaką pełni i możliwość wnoszenia uwag dotyczących tego projektu. Nie powinno ulegać wątpliwości, że jest to forma udziału osób zainteresowanych określonymi ustaleniami planu miejscowego w jego tworzeniu – udziału, którego sens sprowadza się do umożliwienia zainteresowanym podmiotom przedstawienia swoich racji co do przyjętych lub nie przyjętych w projekcie planu sposobów zagospodarowania terenu. Możliwość wniesienia uwagi do projektu planu daje szansę podmiotom, których interesów to może dotyczyć, przedstawienia swojego zdania organowi wykonawczemu oraz «ostatniej instancji» w procedurze planowania przestrzennego, jaką jest rada gminy, co do określonych rozwiązań przyjętych w projekcie planu, który w perspektywie ma stać się obowiązującym prawem miejscowym. Uwagi do projektu planu są zatem elementem publicznego dyskursu nad ustaleniami planu, w którym istotnym elementem jest indywidualny punkt widzenia na ten akt prawa miejscowego. O takim charakterze uwag do projektu planu, i co za tym idzie ich wadze, świadczy podkreślenie przez ustawodawcę obowiązku rozstrzygnięcia o uwagach i dania temu formalnego wyrazu w załączniku do uchwały, zgodnie z art. 20 ust. 1 u.p.z.p. (zob. wyroki NSA z 04.10.2011 r., II OSK 1508/11; z 28.01.2016 r., II OSK 1295/14, a także z 27.11.2018r., sygn. akt II OSK 2406/18).

W orzecznictwie podkreśla się również, że zmiany leżące w interesie jednych, naruszają interesy innych właścicieli i jeżeli dokonywane są arbitralnie przez wójta, burmistrza czy prezydenta miasta powodują, że ci którzy są w opozycji do zmian

tracą możliwość ich kwestionowania w formie uwag do projektu, rozpatrywanych przez radę gminy na sesji uchwalającej plan (zob. wyrok NSA z 02.06.2016 r., II OSK 2360/14).

Wszystkie wyżej przytoczone okoliczności wskazują, że wprowadzenie generalnej zmiany koncepcji zagospodarowania działek nr 247/4, nr 248/3, nr 248/4 i nr 248/8 z terenu zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług (16P/U) na teren zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej (10M), bez ponowienia procedury planistycznej w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian, stanowi istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p. W konsekwencji naruszenie to rodzi skutek w postaci nieważności planu w części tekstowej i graficznej dla terenu oznaczonego symbolem 10M. Z uwagi na rodzaj i charakter wprowadzonych zmian, taki zakres interwencji był niezbędny do usunięcia skutków opisanego naruszenia procedury planistycznej, a zarazem do zapewnienia skuteczności kontroli sądowoadministracyjnej.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 200 p.p.s.a. uwzględniając poniesione przez skarżących celowe koszty postępowania.



ła oryginalne właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem

Specjalista
Marta Klimczak