



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 maja 2025 r.

Poz. 2641

UCHWAŁA NR XIII/117/2025 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Polnej i Laurowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXII/464/21 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Polnej i Laurowej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Polnej i Laurowej zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1: 1000 stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 5.

§ 2. 1. Plan obejmuje część obrębu Smolec, w tym: działki położone przy ul. Polnej nr 247/4, 248/3, 248/4 i 248/8 oraz działkę położoną przy ul. Laurowej nr 552/1.

2. Granice obszarów objętych planem określono na rysunkach planu w skali 1: 1000, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustalenia i oznaczenia planu.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami cyfrowymi i literowymi określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ilekróć w niniejszej 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;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - oznaczona symbolem MN;
- 2) publiczna droga dojazdowa – oznaczona symbolem KDD.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojeżdż, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się przebieg oraz wymiary w metrach nieprzekraczalnych linii zabudowy i szerokości publicznej drogi dojazdowej zgodnie z oznaczeniami rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Działalność realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Ustala się zakaz lokalizacji w granicach terenów MN obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;

3. Ustala się zakaz prowadzenia w granicach terenów MN działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

4. Ustala się dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN szczególne zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Ustala się dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN (przy zastosowaniu rozwiązań, o których mowa w ust 4) i 2MN jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej i krajobrazy kulturowe.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:

- 1) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Teren 1MN znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się minimalne powierzchnie działek:

- 1) na terenach 1MN i 2MN w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej = 800 m²;
- 2) na terenie 1MN w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej = 450 m²;
- 3) na terenie publicznej drogi dojazdowej KDD = 4 m².

2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN i 2MN = 18 m;
- 2) na terenie publicznej drogi dojazdowej KDD = 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

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

1. Gazociągi:

- 1) w granicach terenu 2MN obowiązują strefy kontrolowane o maksymalnej szerokości 20 m licząc w każdą stronę od osi przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia: relacji Szewce-Ołtaszyn DN300 PN6,3MPa i Wrocław-Obwodnica Południowa DN200 PN6,3MPa;
- 2) w strefach kontrolowanych, o których mowa w pkt 1 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych.

2. W granicach terenu 1MN, w pasie terenu przyległego do linii kolejowej Wrocław - Zgorzelec nr 274 o znaczeniu państwowym, przebiegającej na północ od granic obszaru objętego planem (rysunek planu - załącznik nr 1 do uchwały), stanowiącej teren zamknięty zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. Z 2020 r. poz. 38, z późn. zm.) w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru, w celu zapewnienia warunków eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

3. Sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do obszaru kolejowego: od strony granicy z obszarem kolejowym należy lokalizować budynki z lokalami użytkowymi nie podlegającymi ochronie przed hałasem, garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

4. Teren 1MN znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (stacji radiolokacyjnej) ustalonej decyzją lokalizacyjną nr 02/78 Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 10.01.1978 r. – obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

5. Na terenach 1MN i 2MN obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, a także ochrona lotniczych urządzeń naziemnych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) obszary objęte planem są powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi - ul. Polną i Laurową oraz publiczną drogą dojazdową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsca parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych;

- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, do kanalizacji deszczowej, lub do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,10,
 - b) maksymalny = 1,00;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
 - 5) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 350 m²;
 - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga w poddaszu użytkowym;
 - 7) geometria dachów: 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;
 - 8) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 8 m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
 - b) 4 m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie jednorodzinnej wolno stojącej nie mniej niż 700 m²;
- 2) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej nie mniej niż 450 m².

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi w lokalach użytkowych;

- 2) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne wolno stojące;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,50;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,25;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
 - 5) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²;
 - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga w poddaszu użytkowym;
 - 7) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, oraz dachy płaskie;
 - 8) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 8 m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
 - b) 4 m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m².
- § 18.** Wyznacza się teren publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.
1. Przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa.
 2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Anna Skórczak

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/117/2025 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 marca 2025 r.

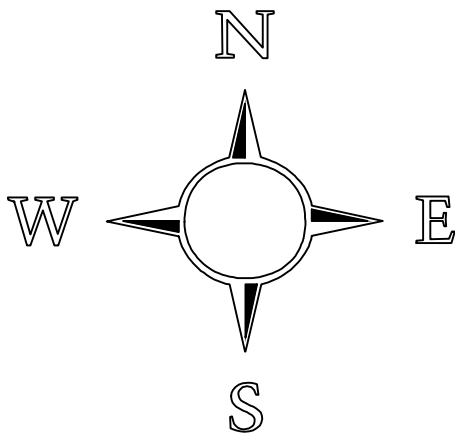
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC W REJONIE ULIC POLNEJ I LAUROWEJ

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

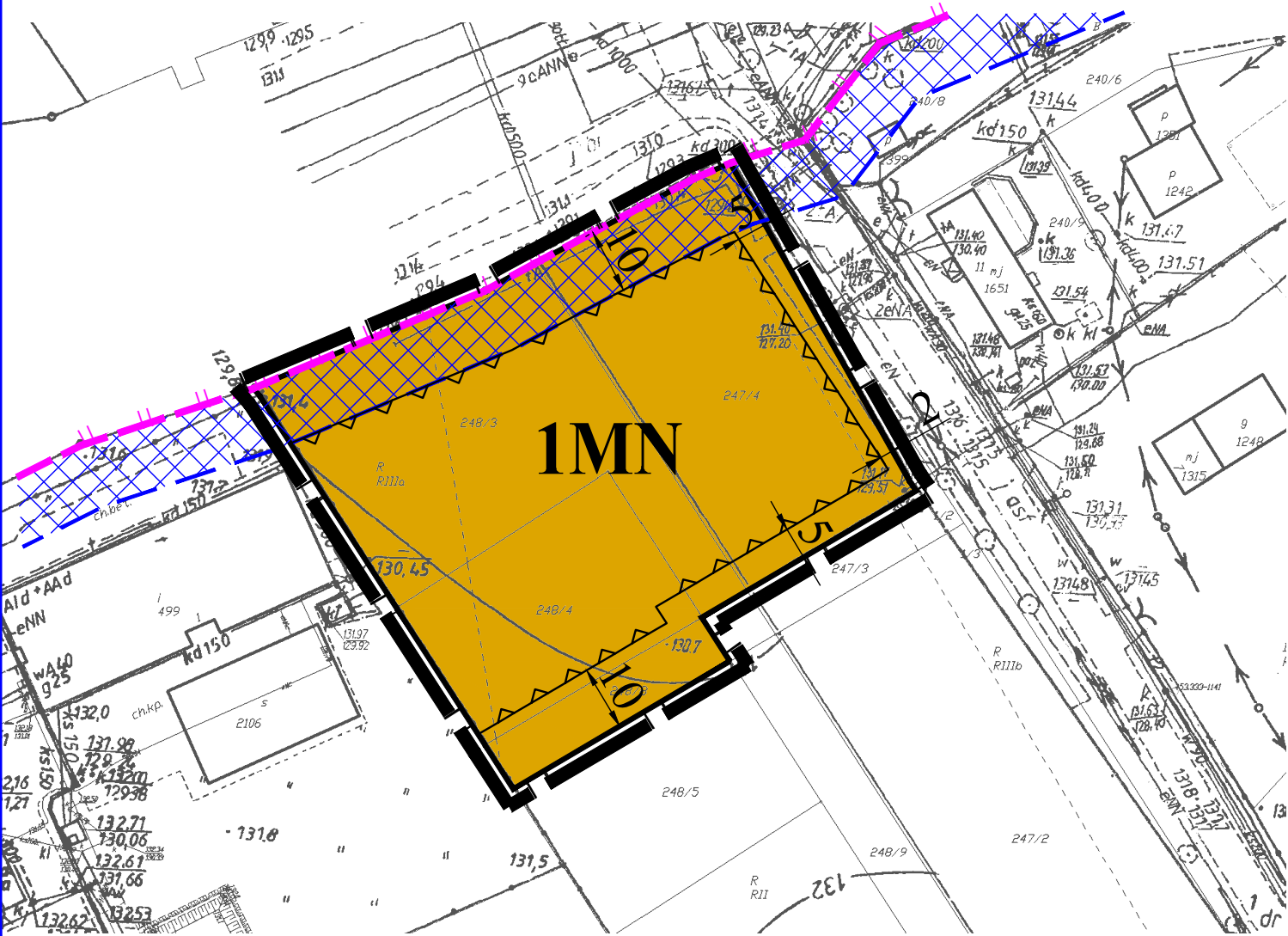
	WYMIARY W METRACH
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO USTALONEGO PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRANSPORTU
	PAS TERENU W KTÓRYM OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI

OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY JEST W GRANICACH:

- GŁÓWNEGO TRZECIORZĘDOWEGO ZBIORNIKA
WÓD PODZIEMNYCH NR 319 "PROCHOWICE - ŚRODA ŚLĄSKA"
- STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO
RESORTU OBRONY NARODOWEJ

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XXXII/464/21 Z DNIA 25.02.2021R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 0,52ha

236SMO



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/117/2025 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 marca 2025 r.

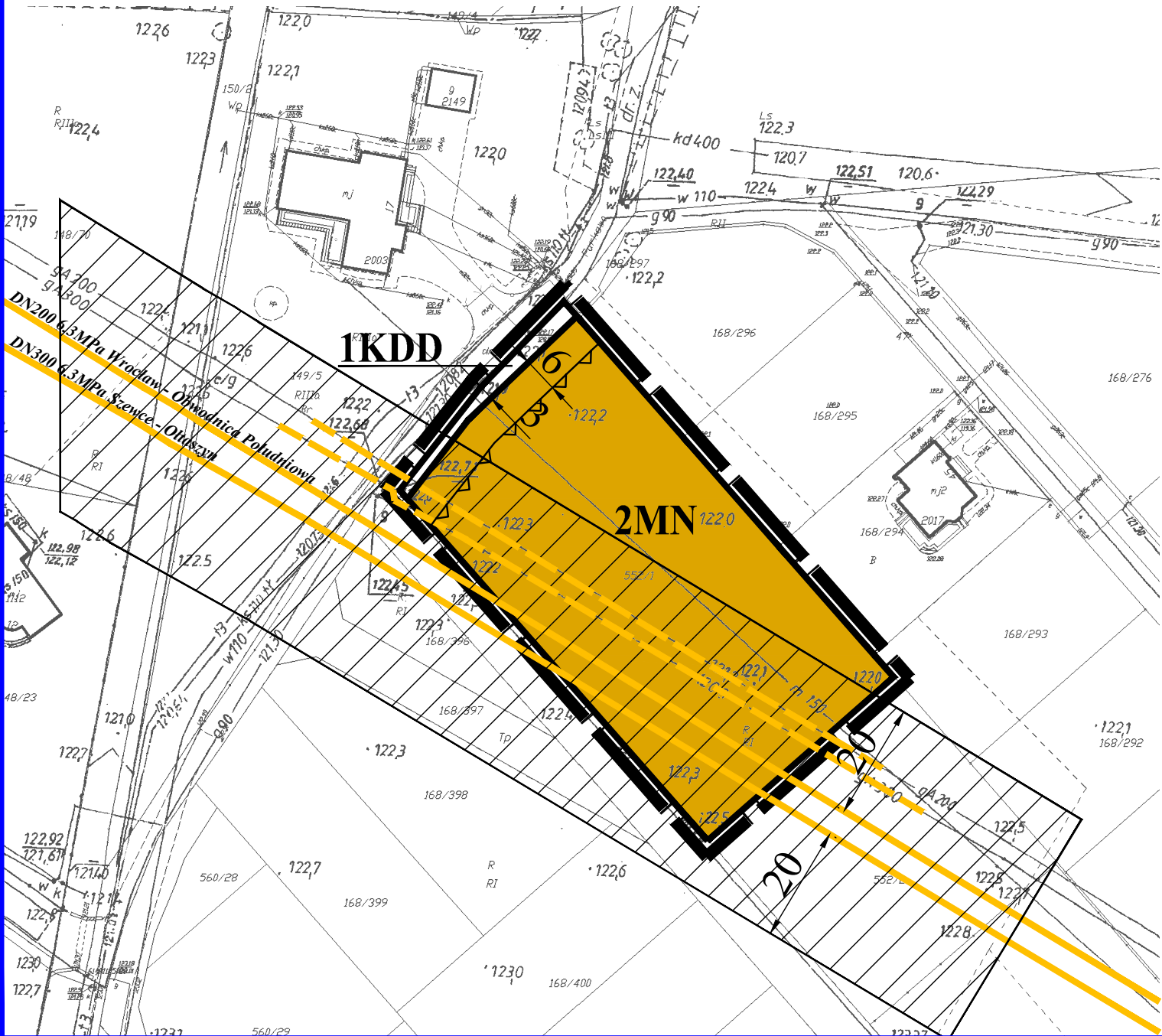
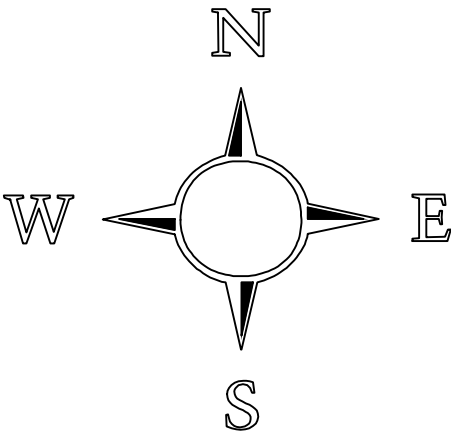
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC W REJONIE ULIC POLNEJ I LAUROWEJ

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000



ZALĄCZNIK NR 2



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- | | |
|--|--|
| | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| | TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ |
| | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY |

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- | | |
|--|---|
| | WYMIARY W METRACH |
| | ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ |
| | NIECZYNNE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA |

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/117/2025
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 marca 2025 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania wsi Smolec,
w rejonie ulic Polnej i Laurowej
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach
ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIII/117/2025
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 marca 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Polnej i Laurowej
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu, rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie jako nieuwzględnione:

1. I wyłożenie do publicznego wglądu: wyłożenie w dniach od 23 września do 14 października 2022 r., składanie uwag do dnia 28 października 2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi (skrót)	Oznaczenie nieruchomości i której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kątów Wrocławskich	
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.	2	4	5	6	7	8
1.	25.10.2022	Wnoszę o przywrócenie przeznaczenia, dla mojej działki, w zakresie zgodnym z uchyloną uchwałą nr IX/146/19 z dnia 27 czerwca 2019r. tj teren 10M. umożliwiającego realizację zamierzenia budowlanego zbieżnego z decyzją pozwolenia na budowę nr 2322/2020 z dnia 3 sierpnia 2020 r. wydaną przez Starostę Powiatu Wrocławskiego. W przypadku nie naprawienia szkody przez Gminę Kąty Wrocławskie zmuszony będę dochodzić od Gminy naprawienia szkody materialnej.	Dz. 247/4	Ustalenia projektu mpzp - zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona Przywrócenie możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej będzie skutkować zwiększeniem intensywności zabudowy, generującej problemy komunikacyjne oraz w zakresie infrastruktury społecznej, na co wskazują mieszkańcy Smolca
2.	25.10.2022	Wnosimy o przywrócenie przeznaczenia, dla naszych działek, w zakresie zgodnym z uchyloną uchwałą nr IX/146/19 z dnia 27 czerwca 2019 r. tj teren 10M . Zakupiliśmy działki w oparciu o wiedzę, iż będzie na nich możliwa realizacja zamierzenia budowlanego (<i>budynki wielorodzinne</i>) Zwracamy również uwagę iż Sąd uchylił uchwałę ze względów proceduralnych a nie ze względu na przeznaczenie dla działek 248/3 i 248/4. W przypadku nie naprawienia szkody przez Gminę Kąty Wrocławskie zmuszeni będziemy dochodzić od Gminy naprawienia szkody materialnej.	Dz. 248/3, 248/4	Ustalenia projektu mpzp - zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona Przywrócenie możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej będzie skutkować zwiększeniem intensywności zabudowy, generującej problemy komunikacyjne oraz w zakresie infrastruktury społecznej, na co wskazują mieszkańcy Smolca
3.	28.10.2022	Popieramy zapisy wyłożonego planu, które wpasowują projektowany teren do istniejącej, sąsiedniej zabudowy. Wnosimy o wyrównanie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 248/4 tzn. nie załamywanie jej w kierunku istniejącej zabudowy.	Obszar planu	Ustalenia projektu mpzp	-	Nieuwzględniona w zakresie przebiegu linii zabudowy Wskazana linia zabudowy pozwala na optymalne wykorzystanie powierzchni działki nr 248/4

2. II wyłożenie do publicznego wglądu: wyłożenie w dniach od 28 czerwca do 19 lipca 2023 r., składanie uwag do dnia 2 sierpnia 2023 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi (skrót)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kątów Wrocławskich	
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.	2	4	5	6	7	8
1.	21.07.2023 <i>Korekta uwagi</i> 02.08.2023	1. Ujednolicenie linii zabudowy względem sąsiednich działek na poziomie 5 m. 2. Zrównanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50% 3. Zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% na 40%, 4. Uzupełnić braki w doprecyzowaniu kształtowania zabudowy : - „budynki garażowe i gospodarcze; nieprzekraczająca 5 m.”, - „budynki mieszkalne i usługowe; maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe ”, - zdefiniowanie powierzchni działki przypadającej na jeden lokal na poziomie 450 m ² 5. liczba miejsc parkingowych na lokal użytkowy powinna wynosić minimum 2	Działki: 248/3, 248/4, 248/8, 247/4	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona ad. 1 linia zabudowy ze względu na uskok granicy planu została przyjęta na poziomie 5 i 10 m od południowej granicy terenu, ad. 2 i 3 minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik powierzchni zabudowy zostały przyjęte jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych, ad. 4 projekt planu określa parametry wysokości budynków i budowli na 10 i 12 m. Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10 m jest nieuzasadnione. Wprowadzenie wskaźnika 450 m ² na 1 lokal mieszkalny w przypadku tak niewielkiego terenu nie ma uzasadnienia. ad. 5 Projekt planu dopuszcza na terenach MN zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w której usługi jako przeznaczenie uzupełniające mogą występować wyłącznie w lokalach użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Liczbę miejsc parkingowych określono na lokal mieszkalny lub na powierzchnię obiektu usługowego, a nie na lokal użytkowy.
2.	02.08.2023	1. Zrównanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50% , 2. wnoszę o uzupełnienie dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków garażowych i gospodarczych nieprzekraczającą 5 m, 3. Przywrócenie zapisów z I wyłożenia dotyczących ilości kondygnacji, tj: „ liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe ”	248/3, 248/4, 248/8, 247/4	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona ad. 1 minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został przyjęty jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych, ad. 2 projekt planu określa parametry wysokości budynków i budowli na 10 i 12 m. ad. 3 Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10 m jest nieuzasadnione.
3.	03.08.2023	Proszę o ponowne rozważenie zmiany mpzp dla działki nr 552/1 <i>(z treści pisma wnioskować należy aby pozostawić ustalenia dla w/w działki jak</i>	552/1	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona przeznaczenie dz. 552/1 jest zgodne ze studium uwarunkowań Gminy Kąty Wrocławskie, zmiana przeznaczenia

		<i>w obecnie obowiązującym planie tj częściowo ZN)</i>				części dz. 552/1 z dotychczasowego ZN (zieleń niska) na 2MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) ma na celu umożliwienie zagospodarowania przez właściciela ww działki w przypadku przebudowy gazociągów wysokiego ciśnienia: relacji Szewce-Ołtaszyn DN300 PN6,3MPa i Wrocław-Obwodnica Południowa DN200 PN6,3MPa, prowadzących do zmniejszenia zasięgu strefy kontrolowanej.
4.	02.08.2023	Zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy co zapobiegnie tzw „betonozie”, W § 17 w punkcie 5c zmienić zapis na: „ liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe ”	248/3, 248/4, 248/8, 247/4	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona ad. 1 minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy został przyjęty jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych, ad. 2 Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10 m jest nieuzasadnione.
5.	02.08.2023	1. Ujednolicenie linii zabudowy względem sąsiednich działek na poziomie 5 m. 2. Zrównanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50% Zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% na 40%, 3. Uzupełnić braki w doprecyzowaniu kształtowania zabudowy: - „budynki garażowe i gospodarcze; nieprzekraczająca 5 m.”, - „budynki mieszkalne i usługowe; maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe ”, - zdefiniowanie powierzchni działki przypadającej na jeden lokal na poziomie 450 m ² 4. liczba miejsc parkingowych na lokal użytkowy powinna wynosić minimum 2	248/3, 248/4, 248/8, 247/4	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona ad. 1 linia zabudowy ze względu na uskok granicy planu została przyjęta na poziomie 5 i 10 m od południowej granicy terenu, ad. 2 minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik powierzchni zabudowy zostały przyjęte jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych, ad. 3 projekt planu określa parametry wysokości budynków i budowli na 10 i 12 m. Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10 m jest nieuzasadnione. Wprowadzenie wskaźnika 450 m ² na 1 lokal mieszkalny w przypadku tak niewielkiego terenu nie ma uzasadnienia. ad. 4 Projekt planu dopuszcza na terenach MN zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, w której usługi jako przeznaczenie uzupełniające mogą występować wyłącznie w lokalach użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Liczbę miejsc parkingowych określono na lokal mieszkalny lub na powierzchnię obiektu usługowego, a nie na lokal użytkowy.
6.	02.08.2023	Zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy co zapobiegnie tzw „betonozie”, W § 17 w punkcie 5c zmienić zapis na: „liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym	248/3, 248/4, 248/8, 247/4	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona ad.1 minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy został przyjęty jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych, ad. 2 Ograniczenie 2 kondygnacji wyłącznie do

		poddasze użytkowe"				poddasza użytkowego w zabudowie o maksymalnej wysokości 10 m jest nieuzasadnione.
7.	27.07.2023	1. § 13 ust. 1 pkt 2 lit. b zmienić na: „dla nowych budynków usługowych; 3 stanowiska postojowe lecz nie mniej niż 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego” oraz dodanie lit. c „dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z lokalem usługowym: 3 stanowiska postojowe na każdy budynek” 2. § 13 ust. 4 pkt 3 <i>(dopuszczenie zbiorników bezodpływowych)</i> wykreślić w całości 3. § 16 ust. 3 pkt 3 wprowadzić zapis: „maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej” 4. § 16 ust. 3 pkt 4 wprowadzić zapis: „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej” 5. §16 ust. 3 pkt 5 zmiana zapisów całego punktu na tożsame z zapisami § 18 ust. 3 mpzp części wsi Smolec przyjętego uchwałą nr IX/146/19 z dnia 27.06.2019 r.	248/3, 248/4, 248/8, 247/4	Ustalenia projektu mpzp -zabudowa jednorodzinna - MN	-	Nieuwzględniona ad. 1 Projekt planu dopuszcza na terenach MN zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w której usługi jako przeznaczenie uzupełniające mogą występować wyłącznie w lokalach użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dodanie lit. c w proponowanym brzmieniu jest niezgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 z 2003 r., poz. 1587) ponieważ liczbę miejsc parkingowych określa się na lokal mieszkalny lub na powierzchnię obiektu usługowego ad 2. Podstawowym sposobem zagospodarowania ścieków jest odprowadzenie do systemu kanalizacji sanitarnej, warunkowe dopuszczenie bezodpływowego zbiornika na nieczystości płynne może nastąpić jedynie w przypadku braku technicznych możliwości realizacji kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. ad. 3 i 4 minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy został przyjęty jak we wcześniejszym mpzp w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych, ad. 5 w granicach opracowania planu obowiązywały zapisy § 17 ust 3 uchwały nr IX/146/19 z dnia 27.06.2019r. tj. jak dla terenów M.

Załącznik nr 5 do uchwały nr XIII/117/2025
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 marca 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę