

**UCHWAŁA NR XXIX/216/04**  
**Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich**  
**z dnia 24 sierpnia 2004 roku**

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianą z 2004r Nr 6, poz. 41) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami: z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r Nr 102, poz.1055 i Nr 116, poz.1203) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XIV/117/03 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 9 września 2003r.o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania wsi Smolec

**Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje**

**§ 1**

**Przedmiot uchwały**

1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec dla obszaru obejmującego działki o numerach ewidencyjnych od 192/3 do 192/91 AM 2, w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do uchwały, zwanej dalej planem.
2. Plan jest wyrażony w postaci tekstu niniejszej uchwały oraz rysunku planu stanowiącego załącznik graficzny do uchwały.
3. Ustalenia tekstowe ogólne wyrażone w § 3 uchwały obowiązują na całym obszarze objętym planem.
4. Ustalenia tekstowe szczegółowe wyrażone w § 4 uchwały obowiązują na terenach wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
5. Ustalenia rysunkowe wyrażone na rysunku planu obowiązują w zakresie określającym:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) granice strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - 3) granice strefy ochrony linii kolejowej,
  - 4) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 5) linie zabudowy,
  - 6) funkcje terenu oznaczone symbolami,
  - 7) stanowiska archeologiczne.

## § 2 Określenie terminologii

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Smolec uchwaloną niniejszą uchwałą;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny do uchwały;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty uchwałą;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem funkcji;
- 6) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu ustalone dla danego terenu jako dominujące,
- 7) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu jako dodatkowe, dopuszczone przy spełnieniu określonych warunków;
- 8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na której można lokalizować budynki;
- 9) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować budynek; na działkach narożnych linia ta jest linią nieprzekraczalną;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 11) **wskazniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków znajdujących się na danym terenie, do powierzchni tego terenu;
- 12) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## § 3 Ustalenia ogólne

### 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

W planie ustala się tereny przeznaczone na cele:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej, oznaczone symbolem MN,
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej we własnym budynku mieszkalnym, oznaczone symbolem MN/U,
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW,
- 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczone symbolem MW/U,
- 5) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i warsztatów rzemieślniczych, oznaczone symbolem MN/U/P,

6) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW<sub>1</sub> i KDW<sub>2</sub>,

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują elementy ładu przestrzennego wymagające ochrony,
- 2) do projektowanych elementów kształtowania ładu przestrzennego należą układ ulic, linie zabudowy, wysokość i formy zabudowy oraz wysokość i formy ogrodzeń,
- 3) układ ulic i przebieg linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania oraz przebieg linii zabudowy należy wytyczyć jak na rysunku planu; wysokości oraz formy zabudowy i ogrodzeń należy przyjąć zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w § 4.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) w zakresie ochrony środowiska i przyrody należy stosować się do obowiązujących przepisów szczególnych,
- 2) ewentualne uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności nie mogą przekraczać granic własnej posesji,
- 3) grunty niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować zielenią,
- 4) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie systemy i paliwa proekologiczne,
- 5) elementy wymagające ochrony krajobrazu kulturowego nie występują.

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na powierzchni obszaru objętego planem nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej,
- 2) z uwagi na istniejące stanowiska archeologiczne nr 6/13/80-27 AZP (neolityczny ślad osadnictwa) i 23/53/80-27 AZP (osada pradziejowa), obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych wykopaliskowych,
- 3) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie w/w stanowisk archeologicznych należy uzyskać zezwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie, na koszt inwestora, ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych,
- 4) wszelkie zamierzenia inwestycyjne poza obszarem występowania wyżej wymienionych stanowisk archeologicznych wymagają spełnienia następujących warunków:
  - a) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem,
  - B) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem DWKZ.

## **5. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:**

do przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem należą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami E i G, których zasady zagospodarowania i użytkowania regulują przepisy szczególne.

## **6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości regulują przepisy szczególne,
- 2) warunki podziału nieruchomości są określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 4.

## **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) zakazuje się bezpośrednich dojazdów z działek budowlanych do ulicy Chłopskiej,
- 2) dla strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia, wynoszącej 20 m od osi gazociągu, ustala się, zgodnie z przepisami szczególnymi, następujące warunki zagospodarowania i użytkowania:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
  - d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m ( po 2m od osi gazociągu), z dopuszczeniem wyłącznie zieleni niskiej,
  - e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
  - f) wszelkie roboty prowadzone w odległości do 5 m od osi gazociągu należy prowadzić pod nadzorem zarządcy gazociągu,
- 3) na terenach, których granica znajduje się w odległości mniejszej niż 35 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, zabrania się lokalizacji budynków z lokalami użyteczności publicznej.
- 4) w przypadku zaistnienia sprzyjających warunków technicznych, dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy ochronnej gazociągu, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz po uzgodnieniu z operatorem gazociągu.

**8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani tereny i obiekty podlegające ochronie,
- 2) w wypadku odkrycia zabytków archeologicznych podczas wykonywania robót ziemnych należy stosować się do ustaleń określonych w ust. 4.

**9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej, pierwszorzędnej, nr 274 relacji Wrocław – Jelenia Góra – Zgorzelec:
  - a) zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi i usługowymi w odległości mniejszej niż 20 m od skrajnego toru linii kolejowej,
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, których wysokość może przekroczyć 10 m,
  - c) od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (np. podtorza lub rowu odwadniającego) należy pozostawić pas gruntu o szerokości 3 m dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej,
  - d) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych z terenów niekolejowych do kolejowych rowów melioracyjnych,
  - e) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych, na warunkach uzgodnionych z zarządem kolei,
- 2) w zakresie budowy układu komunikacji drogowej ustala się:
  - a) zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem będzie pełnić istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej, tj. ul. Chłopska,
  - b) do ulicy Chłopskiej z obszaru objętego planem dopuszcza się tylko jedno włączenie ulicy wewnętrznej, jak na rysunku planu,
  - c) do drogi wojewódzkiej nr 370 z obszaru objętego planem nie dopuszcza wjazdów,
  - d) wewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić poprzez budowę ulic wewnętrznych, jak na rysunku planu,
  - e) szerokość projektowanych ulic wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW<sub>1</sub> nie może być mniejsza niż 10 m w liniach rozgraniczających,
  - f) szerokość projektowanych ulic wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW<sub>2</sub>, nie może być mniejsza niż 8 m,
  - g) projektowanym ulicom wewnętrznym należy nadać jezdnię o szerokości min. 5 m, o dwóch kierunkach ruchu,
  - h) przy włączeniu ulicy wewnętrznej KDW<sub>1</sub> do ulicy klasy zbiorczej, tj. do ul. Chłopskiej należy wykonać narożne ścięcia linii rozgraniczających o bokach min. 5 x 5 m, a przy wzajemnych połączeniach ulic wewnętrznych należy wykonać ścięcia linii rozgraniczających o bokach min. 3 x 3 m,

- i) niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów należy zapewnić na terenie własnej posesji,
  - j) teren zawarty w liniach rozgraniczających ulic jest jednocześnie terenem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
  - k) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenach leżących poza liniami rozgraniczającymi ulic, na warunkach uzgodnionych z właścicielami tych terenów,
  - l) do terenów ulic w obrębie ich linii rozgraniczających ustala się dostęp bez ograniczeń.
- 3) w zakresie budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- a) zaleca się aby realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie poprzedzała realizację zabudowy,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających ulic, z dopuszczeniem ich lokalizacji również na innych terenach, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów oraz ustanowienia stosownej służebności gruntowej dla budowy i konserwacji tych sieci i urządzeń,
  - c) realizację infrastruktury technicznej przez inwestorów we własnym zakresie, na warunkach uzgodnionych z właściwymi dysponentami sieci i urządzeń tej infrastruktury,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej gminy Kąty Wrocławskie lub miasta Wrocławia, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
  - b) rozbudowę sieci wodociągowej poprzez realizację sieci rozdzielczej,
  - c) zaleca się budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców,
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-tłocznym do kolektora „Śleza”, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, lub do zbiorowej oczyszczalni ścieków w Kątach Wrocławskich,
  - b) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich terenów zainwestowania,
  - c) budowę pompowni kanałowych ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych ulic lub na terenach własnych inwestora, albo na innych terenach za zgodą ich właścicieli
  - d) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, z wywozem ścieków do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków,
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- a) docelowo wszystkie tereny zainwestowania należy wyposażyć w sieć kanalizacji deszczowej,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do studni chłonnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

- c) w przypadku odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej, substancje ropopochodne lub inne szkodliwe, należy uprzednio zneutralizować i oczyścić na terenie własnym inwestora,,
  - d) wszelkie prace melioracyjne należy uzgadniać z zarządcą sieci i urzędzeń melioracyjnych,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) obowiązek zachowania strefy ochronnej, względem istniejącej linii napowietrznej 20 kV L-3532, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) w przypadku kolizji w/w linii z planowaną zabudową, dopuszcza się jej przebudowę staraniem i na koszt zainteresowanych inwestorów, w porozumieniu z Zakładem Energetycznym Wrocław S.A.,
  - c) zaopatrzenie obszaru objętego niniejszym planem przewiduje się ze stacji transformatorowej 20/0,4 kV planowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E,
  - d) w zależności od potrzeb dopuszcza się możliwość wykorzystania drugiej stacji transformatorowej 20/0,4 kV na terenie zarezerwowanym i wyznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru sąsiedniego, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu i spełnienia wymagań wynikających z przepisów szczególnych, oraz w porozumieniu z ZEW S.A.,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci,
  - b) budowę rozdzielczej sieci gazowej,
  - c) wykorzystanie gazu do celów grzewczych i socjalnych,
  - d) obowiązek zachowania stref bezpieczeństwa od istniejących gazociągów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) realizację lokalnych źródeł ciepła opartych wyłącznie na paliwach proekologicznych,
  - b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- a) gromadzenie i usuwanie odpadów należy prowadzić według zasad obowiązujących w gminie,
  - b) system gromadzenia i usuwania odpadów winien gwarantować zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem,
  - c) po wprowadzeniu w gminie systemu odbioru odpadów, należy prowadzić segregację odpadów stałych.

## **10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie przewiduje się szczególnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **§ 4**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym :**

##### **1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN :**

- 1) Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolno stojącego, typu bliźniaczego i typu szeregowego.
- 3) W zabudowie typu szeregowego dopuszcza się zespoły liczące nie więcej niż 6 segmentów
- 4) Powierzchnia działki budowlanej dla domu jednorodzinnego nie może być mniejsza niż:
  - a) w zabudowie typu wolno stojącego: 660 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie typu bliźniaczego: 420 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie typu szeregowego: 225 m<sup>2</sup>,
- 5) Szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) w zabudowie typu wolno stojącego: 22 m,
  - b) w zabudowie typu bliźniaczego: 14 m,
  - c) w zabudowie typu szeregowego: 7,5 m.
- 6) Dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek w jedną działkę budowlaną,
- 7) Linie zabudowy określone na rysunku planu są obowiązujące, z wyjątkiem działek narożnych, na których linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi.
- 8) Zabudowa nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu nie może przekraczać 9 m.
- 9) Należy przewidzieć dachy strome o symetrycznym i jednakowym nachyleniu połąć pod kątem w granicach 30 - 45° - wymaga się jednakowego nachylenia dachów w poszczególnych kwartałach. Pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
- 10) Garaże dopuszcza się jako wbudowane lub przybudowane do budynków.
- 11) Parkingi należy lokalizować wyłącznie na terenie własnej posesji, w ilości wynikającej z potrzeb.
- 12) Powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni działki.
- 13) Część frontową działek należy zagospodarować zielenią ozdobną.
- 14) Wysokość ogrodzeń frontowych działek nie może przekraczać 1,5 m. Zamiast ogrodzeń zaleca się żywopłoty. Wyklucza się stosowanie betonowych prefabrykowanych ogrodzeń od ulicy.



- 15) Miejsca dla gromadzenia odpadów stałych zaleca się wkomponować w ogrodzenia frontowe oraz zadaszyć i osłonić zielenią.
- 16) W przypadku lokalizowania we frontowej części działki zbiornika na paliwo płynne, zbiornik ten zaleca się osłonić zielenią lub innym estetycznym ekranem, w zakresie dopuszczonym przez przepisy szczególne.
- 17) Powierzchnie wewnętrznych dojazdów należy ograniczyć do wielkości niezbędnych i utwardzić, z wykluczeniem stosowania asfaltu.

## **2. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/U :**

- 1) Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej prowadzonej we własnym domu.
- 2) Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolno stojącego, typu bliźniaczego i typu szeregowego.
- 3) W zabudowie typu szeregowego dopuszcza się zespoły liczące nie więcej niż 6 segmentów
- 4) Powierzchnia działki budowlanej dla domu jednorodzinnego nie może być mniejsza niż:
  - a) w zabudowie typu wolno stojącego: 660 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie typu bliźniaczego: 420 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie typu szeregowego: 225 m<sup>2</sup>,
- 5) Szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) w zabudowie typu wolno stojącego: 22 m,
  - b) w zabudowie typu bliźniaczego: 14 m,
  - c) w zabudowie typu szeregowego: 7,5m.
- 6) Dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek w jedną działkę budowlaną,
- 7) Linie zabudowy określone na rysunku planu są obowiązujące, z wyjątkiem działek narożnych, na których linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi.
- 8) Zabudowa nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu, wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu nie może przekraczać 9 m.
- 9) Zabudowie należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem w granicach 30 - 45°, pod warunkiem zachowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachów w poszczególnych kwartałach zabudowy, oraz pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
- 10) Garaże dopuszcza się jako wbudowane lub przybudowane do budynków.
- 11) Parkingi należy lokalizować wyłącznie na terenie własnej posesji, w ilości wynikającej z potrzeb.
- 12) Powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni działki.
- 13) Część frontową działek należy zagospodarować zielenią ozdobną.
- 14) Wzdłuż granicy terenu przyległego do ul. Chłopskiej należy urządzić pas zieleni izolacyjnej zimozielonej
- 15) Wysokość ogrodzeń frontowych działek nie może przekraczać 1,5 m. Zamiast ogrodzeń zaleca się żywopłoty. Wyklucza się stosowanie betonowych prefabrykowanych ogrodzeń od ulicy.
- 16) Miejsca dla gromadzenia odpadów stałych zaleca się wkomponować w ogrodzenia frontowe oraz zadaszyć i osłonić zielenią.

- 17) W przypadku lokalizowania we frontowej części działki zbiornika na paliwo płynne, zbiornik ten zaleca się osłonić zielenią lub innym estetycznym ekranem, w zakresie dopuszczonym przez przepisy szczególnie.
- 18) Powierzchnie wewnętrznych dojazdów i dojazdów należy ograniczyć do wielkości niezbędnych i utwardzić, z wykluczeniem stosowania asfaltu.

### **3. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/U/P**

- 1) Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług i warsztatów rzemieślniczych.
- 2) Dopuszcza się wyłącznie działalność, której uciążliwość nie przekracza granic własnej posesji.
- 3) Linie zabudowy: określone na rysunku planu są nieprzekraczalne.
- 4) Powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 660 m<sup>2</sup>, a szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22 m.
- 5) Zabudowa: do dwóch kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem trzeciej w poddaszu.
- 6) Wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu nie może przekraczać 12 m.
- 7) Budynkom należy nadać dachy strome o symetrycznym i jednakowym nachyleniu połaci pod kątem w granicach 30-45° oraz pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
- 8) Stolarce okiennej należy nadać podziały symetryczne, lub stosować stolarkę bezpodziałową.
- 9) Wysokość ogrodzenia terenu nie może przekraczać 1,5 m. Zamiast ogrodzeń zaleca się żywopłoty. Wyklucza się stosowanie betonowych prefabrykowanych ogrodzeń od ulicy.
- 10) Powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni działki.
- 11) Miejsca dla gromadzenia odpadów stałych zaleca się wkomponować w ogrodzenia frontowe działek, zadaszyć i osłonić zielenią.
- 12) Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenów ze względu na sąsiedztwo terenów kolejowych są określone w § 3 ust.9 pkt 1.
- 13) Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania ze względu na istniejącą napowietrzną linię energetyczną 20 kV L-3532 są określone w § 3 ust.9 pkt 7.

### **4. Dla terenu oznaczonego symbolem MW :**

- 1) Funkcja podstawowa: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Funkcja uzupełniająca: zieleń towarzysząca i miejsca postojowe dla samochodów osobowych.
- 3) Linie zabudowy: określone na rysunku planu są nieprzekraczalne.
- 4) Zabudowa: do dwóch kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem trzeciej w poddaszu.
- 5) Wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu nie może przekraczać 12 m.

- 6) Budynkom należy nadać dachy strome o symetrycznym i jednakowym nachyleniu połaci pod kątem w granicach 30-45° oraz pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
- 7) Stolarce okiennej należy nadać podziały symetryczne, lub stosować stolarkę bezpodziałową.
- 8) Wysokość ogrodzenia terenu nie może przekraczać 1,5 m. Zamiast ogrodzeń zaleca się żywopłoty. Wyklucza się stosowanie betonowych prefabrykowanych ogrodzeń od ulicy.
- 9) Niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów należy zapewnić na terenie własnym, z zachowaniem odległości od mieszkań określonych w przepisach ogólnych.
- 10) Garaże i pomieszczenia gospodarcze dopuszcza się jako wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej.
- 11) Powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni działki.
- 12) Miejsca dla gromadzenia odpadów stałych zaleca się wkomponować w ogrodzenia frontowe działek, zadaszyć i osłonić zielenią.
- 13) Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenów ze względu na istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia są określone w § 3 ust 7 pkt 2- 4.

#### **5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U:**

- 1) Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
- 2) Funkcja uzupełniająca: zieleń towarzysząca i miejsca postojowe dla samochodów osobowych.
- 3) Linie zabudowy określone na rysunku planu są nieprzekraczalne.
- 4) Zabudowa: do dwóch kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem trzeciej w poddaszu.
- 5) Wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu nie może przekraczać 12 m.
- 6) Budynkom należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod jednakowym kątem w granicach 30-45° oraz pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. W wypadku występowania więcej niż jednego obiektu, kąt nachylenia połaci dachu winien być jednakowy we wszystkich obiektach.
- 7) Stolarce okiennej należy nadać podziały symetryczne lub stosować stolarkę bezpodziałową.
- 8) Wysokość ogrodzenia terenu nie może przekraczać 1,5 m. Zamiast ogrodzeń zaleca się żywopłoty. Wyklucza się stosowanie betonowych prefabrykowanych ogrodzeń od ulicy.
- 9) Niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów należy zapewnić na terenie własnym, z zachowaniem odległości od mieszkań określonych w przepisach szczególnych.
- 10) Garaże i pomieszczenia gospodarcze dopuszcza się jako wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej.
- 11) Powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 25% powierzchni działki.

**6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E:**

- 1) Funkcja podstawowa: teren urządzeń elektroenergetyki – stacji transformatorowej R-20/0,4 kV.
- 2) Wszelkie działania na tym terenie należy uzgadniać z Zakładem Energetycznym S.A. Wrocław, pl. Powstańców Śląskich 20.

**7. Dla terenu oznaczonego symbolem G ustala się:**

- 1) Funkcja podstawowa: teren urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa.
- 2) Wszelkie działania na tym terenie należy uzgadniać z PGNiG w Warszawie Regionalny Oddział Przesyłu we Wrocławiu, 50-513 Wrocław, ul. Gazowa 3.

**8. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW1 ustala się:**

- 1) Funkcja podstawowa: tereny dróg wewnętrznych.
- 2) Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania są określone w § 3 ust.9 pkt 2e, 2g, 2l.

**9. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW2 ustala się:**

- 1) Funkcja podstawowa: tereny dróg wewnętrznych.
- 2) Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania są określone w § 3 ust. 9 pkt 2f, 2g, 2l.

**§ 5**

**Przepisy końcowe**

1. W razie sprzedaży terenu przez właściciela zostanie naliczona jednorazowa opłata, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynoszącą 15 %.
2. Tracą moc, w odniesieniu do obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec uchwalonego uchwałą Nr XLVII/343/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2002 r.
3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak