



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 17 kwietnia 2019 r.

Poz. 2681

### UCHWAŁA NR VI/107/19 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 28 marca 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Chabrowej i Chłopskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późniejszymi zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XXXVIII/494/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Chabrowej i Chłopskiej, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Chabrowej i Chłopskiej zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 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 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

#### **Rozdział 1.**

**§ 2.** Plan obejmuje działkę nr 168/378 położoną we wsi Smolec w rejonie ul. Chabrowej i Chłopskiej.

**§ 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 określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

**§ 4.** Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidują z nią lub nie wykluczają możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m;
- 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) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustala się rodzaj przeznaczenia terenu : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczony symbolem MN/U.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

2. Ustala się na terenie 1MN/U jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**§ 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.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów w granicach obszaru objętego planem.

**§ 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.

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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1. Ustala się minimalne powierzchnie działek:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej = 700 m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy usługowej = 500 m<sup>2</sup>;

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej = 20 m;
- 2) dla zabudowy usługowej = 20 m;

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 110°.

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

1. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się zakazu zabudowy.

2. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do maksymalnej rzędnej 168 m n.p.m. zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław-Strachowice. Powyższe ograniczenie dotyczy wszystkich urządzeń umieszczanych na dachach budynków, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi: ul. Chłopską i ul. Chabrową, znajdującymi się bezpośrednio za południowo-wschodnią i południowo-zachodnią granicą obszaru objętego planem;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla budynków mieszkalno-usługowych minimum 3 miejsca parkingowe lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni obiektu usługowego, z zastrzeżeniem lit. a,
  - c) dla budynków usługowych minimum 2 miejsca parkingowe lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu usługowego;

- 4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 6) 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

#### 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.

#### 5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

#### 6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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 100 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 ani terminu tymczasowego zagospodarowania 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 i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (budynki mieszkalne jednorodzinne);
- 3) zabudowa usługowa w zakresie gastronomii, w tym: piekarnia, ciastkarnia.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach wolnostojących, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) parkingi;
- 5) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,00;
    - b) maksymalny = 1,00;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 0,5;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż 20%;
  - 3) minimalne nowowydzielanych działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 700 m<sup>2</sup>;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
  - 6) geometria dachów: dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
  - 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków oraz nad lukarnami dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach do 45°;
  - 8) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach do 45°;
  - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 6 m od linii rozgraniczających od strony ul. Chłopskiej znajdującej się poza południowo-wschodnią granicą obszaru objętego planem,
    - b) 5 - 6 m od linii rozgraniczających od strony ul. Chabrowej znajdującej się poza południowo-zachodnią granicą obszaru objętego planem.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze: ceglonym, brązowym lub grafitowym.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*G. Pacyna*

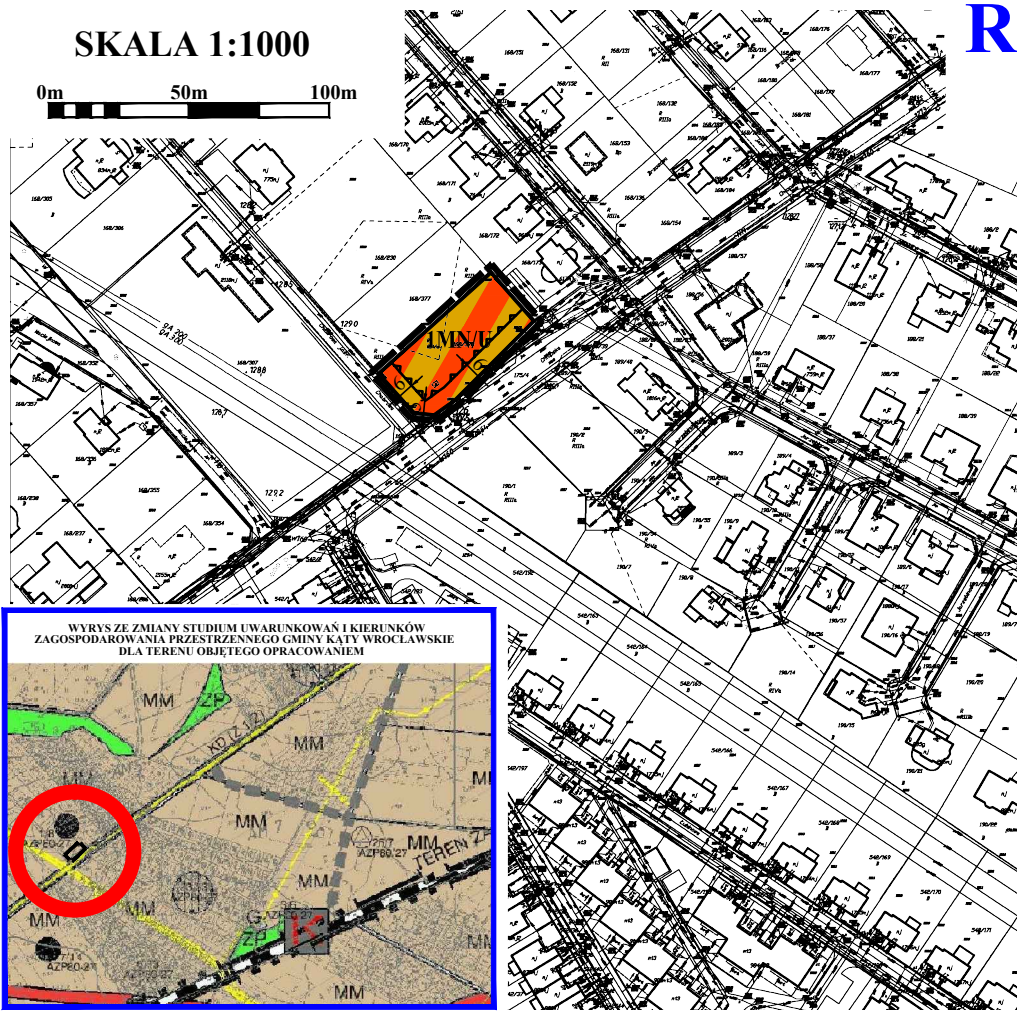
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/107/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2019 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC W REJONIE ULIC CHABROWEJ I CHŁOPIEJSKIEJ

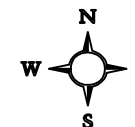
## RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0m 50m 100m



ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR VI/107/19  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH  
Z DNIA 28 MARCA 2019



OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO  
WROCŁAW, DNIA

### LEGENDA:

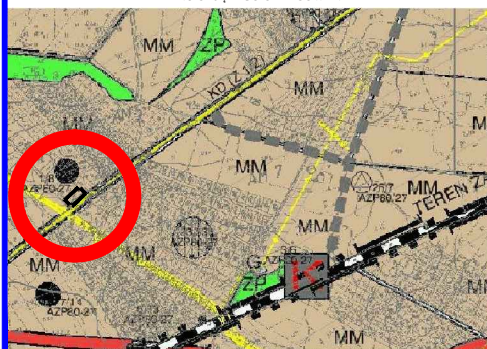
#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- WYMIARY W METRACH

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM I WARUNKÓW I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE  
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



UCHWAŁA O PRYZYSTAPIENIU NR XXXVIII/494/18 Z DNIA 25.01.2018R.  
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI OK. - 0,13 ha

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/107/19  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 28 marca 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Chabrowej i Chłopskiej 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 nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/107/19  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 28 marca 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Chabrowej i Chłopskiej**  
**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 2018 r., poz. 1945, ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu:

1. Uwaga nr 1 wniesiona dnia 25 lutego 2019 r.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 168/378.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 1MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 3) Treść uwagi:

Wnoszę o następujący przedmiot i zakres rozwiązań oraz ustalenia sporządzanego planu:

- pozostawienie obecnego stanu i nieuchwalanie zmiany zagospodarowania przestrzennego w/w terenu.

Działki budowlane przy ul. Chabrowej kupowaliśmy jako mieszkańcy na terenie posiadającym wyłącznie funkcje mieszkaniowe i chciałabym, żeby tak pozostało. Nie widzę, żadnego powodu do zmiany obecnego planu zagospodarowania przestrzennego w tym obszarze, która najprawdopodobniej będzie skutkowałą zmianą funkcji w kierunku usługowej. Zaproponowana zmiana planu w konsekwencji spowoduje wyłącznie pogorszenie warunków życia w rejonie ul. Chłopskiej i Chabrowej. W wyniku proponowanej zmiany planu ulica Chabrowa ciąg pieszojezdny – ulica ślepa – będzie zatłoczona samochodami parkującymi w sąsiedztwie posesji objętej zmianą planu i następnych, a także w obrębie i tak utrudnionego obecnie wyjazdu na ul. Chłopską czego sobie absolutnie nie życzymy. Na wjeździe w ul. Chabrową powinien być już obecnie zamontowany znak D-40 (na Chabrowej jesz cze go nie ma), który narzuci parkującym stawianie samochodów tylko w miejscach wyznaczonych. Zmieniany zapis MPZP dla tego obszaru (---) § 4 pkt 13 mówi o zakazie sytuowania funkcji usługowej wzdłuż strefy ochronnej gazociągu. W zapisie obecnego MPZP (który ma już 15 lat) nie ma żadnych regulacji dotyczących miejsc postojowych. Smolec się rozwinął – takie regulacje należy zacząć stosować przy zmianach planu, szczególnie przy zmianie MN na funkcję usługową.

Warunki Techniczne Budynków Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2001 § 18:

„Stanowiska postojowe dla samochodów

1. Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

2. Liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwaglednieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne.”

Brak uwzględnienia w/w zapisach zmienianego planu widzimy wyraźne niebezpieczeństwo dla spełnienia tych warunków na tej działce. (---)

- 4) Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Chabrowej i Chłopskiej jest zgodny z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r.. Podejmując uchwałę Nr XXXVIII/494/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Chabrowej i Chłopskiej Rada Miejska wyraziła intencję przeprowadzenia procedury planistycznej i uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego, jeżeli ta procedura wykaże zgodność z przepisami prawa i warunkami określonymi przez uprawnione podmioty uzgadniające i opiniujące projekt planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Chabrowej i Chłopskiej poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.), a zakres opracowania jest zgodny 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). W przeznaczeniu podstawowym terenu 1MN/U wskazano jednoznacznie następujące funkcje możliwe do realizacji na tym terenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa (budynki mieszkalne jednorodzinne) oraz zabudowa usługowa w zakresie gastronomii w tym: piekarnia, ciastkarnia. Nie są to funkcje uciążliwe i sprzeczne z sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a wręcz stanowią jej korzystne uzupełnienie w podstawową infrastrukturę usługową. Położenie dz. 168/378 przy skrzyżowaniu ul. Chłopskiej i ul. Chabrowej oraz przy przystanku komunikacji publicznej, stanowi dodatkowy atut dla takiego przeznaczenia terenu. W obecnym stanie prawnym i faktycznym nie ma dla dz. 168/378 ograniczeń wynikających z przebiegających w sąsiedztwie gazociągów. Zarzut o braku w projekcie planu miejscowego ustaleń dotyczących wymaganej liczby miejsc parkingowych jest bezpodstawny - w § 13 ust 1 pkt 3-6 projektu planu zawarto właśnie ustalenia dotyczące wymagań odnośnie miejsc parkingowych niezbędnych do wyznaczenia w granicach terenu 1MN/U, spełniające wymagania cytowanego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1422). Jest to stan prawny o wiele korzystniejszy niż wynikający z obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Smolec przyjętego uchwałą nr XXVII/205/04 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 czerwca 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 150, poz. 2638 z dnia 12 sierpnia 2004 r.

## 2. Uwaga nr 2 wniesiona 25 lutego 2019 r.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 168/378.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 1MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 3) Treść uwagi:

Wnoszę o następujący przedmiot i zakres rozwiązań oraz ustalenia sporządzanego planu:

- pozostawienie obecnego stanu i nieuchwalanie zmiany zagospodarowania przestrzennego w/w terenu.

Działki budowlane przy ul. Chabrowej kupowaliśmy jako mieszkańcy na terenie posiadającym wyłącznie funkcje mieszkaniowe i chciałabym, żeby tak pozostało. Nie widzę, żadnego powodu do zmiany obecnego planu zagospodarowania przestrzennego w tym obszarze, która najprawdopodobniej będzie skutkowałą zmianą funkcji w kierunku usługowej. Zaproponowana zmiana planu w konsekwencji spowoduje wyłącznie pogorszenie warunków życia w rejonie ul. Chłopskiej i Chabrowej. W wyniku proponowanej zmiany planu ulica Chabrowa ciągnie się pieszojezdny – ulica ślepa – będzie zatłoczona samochodami parkującymi w sąsiedztwie posesji objętej zmianą planu i następnymi, a także w obrębie i tak utrudnionego obecnie wyjazdu na ul. Chłopską (wyjazd jest pod górę a widoczność od strony Wrocławia jest bardzo ograniczona) czego sobie absolutnie nie życzymy. Na całej długości ulicy Chabrowej nie ma miejsca, gdzie można zwrócić

samochodem bz wjeżdżania na prywatną posesję. Ulica jest wąska i nie ma też miejsca na parkowanie samochodów.

Na wjeździe w ul. Chabrową powinien być już obecnie zamontowany znak D-40 (na Chabrowej jesz cze go nie ma), który narzuci parkującym stawianie samochodów tylko w miejscach wyznaczonych. Zmieniany zapis MPZP dla tego obszaru (---) § 4 pkt 13 mówi o zakazie sytuowania funkcji usługowej wzdłuż strefy ochronnej gazociągu. W zapisie obecnego MPZP (który ma już 15 lat) nie ma żadnych regulacji dotyczących miejsc postojowych. Smolec się rozwinął – takie regulacje należy zacząć stosować przy zmianach planu, szczególnie przy zmianie MN na funkcję usługową.

Warunki Techniczne Budynków Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2001 § 18:

„Stanowiska postojowe dla samochodów

1. Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

2. Liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne.”

Brak uwzględnienia w/w zapisach zmienianego planu widzimy wyraźne niebezpieczeństwo dla spełnienia tych warunków na tej działce. (---)

4) Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Chabrowej i Chłopskiej jest zgodny z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r.. Podejmując uchwałę Nr XXXVIII/494/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Chabrowej i Chłopskiej Rada Miejska wyraziła intencję przeprowadzenia procedury planistycznej i uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego, jeżeli ta procedura wykaże zgodność z przepisami prawa i warunkami określonymi przez uprawnione podmioty uzgadniające i opiniujące projekt planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulic Chabrowej i Chłopskiej poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.), a zakres opracowania jest zgodny 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). W przeznaczeniu podstawowym terenu 1MN/U wskazano jednoznacznie następujące funkcje możliwe do realizacji na tym terenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa (budynki mieszkalne jednorodzinne) oraz zabudowa usługowa w zakresie gastronomii w tym: piekarnia, ciastkarnia. Nie są to funkcje uciążliwe i sprzeczne z sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a wręcz stanowią jej korzystne uzupełnienie w podstawową infrastrukturę usługową. Położenie dz. 168/378 przy skrzyżowaniu ul. Chłopskiej i ul. Chabrowej oraz przy przystanku komunikacji publicznej, stanowi dodatkowy atut dla takiego przeznaczenia terenu. W obecnym stanie prawnym i faktycznym nie ma dla dz. 168/378 ograniczeń wynikających z przebiegających w sąsiedztwie gazociągów. Zarzut o braku w projekcie planu miejscowego ustaleń dotyczących wymaganej liczby miejsc parkingowych jest bezpodstawny - w § 13 ust 1 pkt 3–6 projektu planu zawarto właśnie ustalenia dotyczące wymagań odnośnie miejsc parkingowych niezbędnych do wyznaczenia w granicach terenu 1MN/U, spełniające wymagania cytowanego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1422). Jest to stan prawny

o wiele korzystniejszy niż wynikający z obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Smolec przyjętego uchwałą nr XXVII/205/04 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 czerwca 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 150, poz. 2638 z dnia 12 sierpnia 2004 r.

3. Uwaga nr 3 wniesiona 26 lutego 2019 r.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 168/378.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 1MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 3) Treść uwagi:

Proszę o pozytywne rozpatrzenie uwagi do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 168/378 w Smolcu. Wnoszę o wyznaczenie wymaganej ilości miejsc parkingowych w odniesieniu do lokali usługowych – jedno miejsce parkingowe na 100 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej.

- 4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Zwiększenie wskaźnika wymaganych miejsc parkingowych w odniesieniu do funkcji usługowej w granicach terenu 1MN/U do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na 1 miejsce parkingowe stanowiło by znaczące odstępstwo od wskaźników stosowanych na terenie wsi Smolec w odniesieniu do podobnych funkcji przeznaczenia terenu.