

**Uchwała Nr XXXI / 231 / 2004**  
**Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich**  
**z dnia 26 października 2004 r**

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec.

Na podstawie art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 6, poz. 1492) 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), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXIV/185/04 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 marca 2004r.

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

**§ 1**

**Przedmiot uchwały**

1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec dla obszaru położonego w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały, zwaną dalej planem.
2. Plan jest wyrażony w postaci tekstu niniejszej uchwały oraz rysunku planu stanowiącego załącznik graficzny do uchwały.
3. Przedmiotem planu jest ustalenie:
  - 1) przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej i usług,
  - 2) zasad i warunków zagospodarowania w/w terenu,
4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) funkcję terenu oznaczoną symbolem MN,
  - 4) linie zabudowy.

**§ 2**

**Określenie terminologii**

**Ikroć w uchwale 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 wsi Smolec , uchwaloną niniejszą uchwałą,

- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 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, oznaczony symbolem funkcji,
- 6) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** – należy przez to rozumieć zabudowę, stanowiącą zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane,
- 7) **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dachy o połaciach nachylonych pod kątem 35° - 45°,
- 8) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 9) **otoczeniu lotniska** – należy przez to rozumieć obszar leżący w odległości do 5km od granicy lotniska,
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest lokalizowania frontowej ściany zabudowy mieszkaniowej,
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na którym można lokalizować budynki.

### § 3

#### Ustalenia dla obszaru objętego uchwałą

##### 1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Planowaną zabudowę należy zharmonizować architektonicznie z historyczną zabudową ul. Ogrodowej.

##### 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) we wszystkich działaniach należy stosować się do przepisów szczególnych dotyczących:
  - a) ochrony środowiska,
  - b) ochrony przyrody,
  - c) terenów kolejowych,
  - d) otoczenia lotniska,
- 2) prowadzona działalności usługowej nie może stanowić uciążliwości dla mieszkańców,
- 3) wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na cele zieleni urządzonej,
- 4) zieleń, o której mowa w pkt 3) powinna stanowić:
  - a) w przypadku wydzielenia działki pod zabudowę usługową, co najmniej 30% powierzchni działki,
  - b) w przypadku wydzielenia działki pod zabudowę mieszkaniową, co najmniej 50% powierzchni działki,
- 5) zainwestowanie terenu nie może naruszyć stanowisk drzew istniejących wzdłuż ul. Ogrodowej,

- 6) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie systemy i paliwa proekologiczne.

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

- 1) obszar objęty uchwałą leży w strefie obserwacji archeologicznej; o wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, w tym także robót ziemnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną, należy powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem,
- 2) w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się:

- 1) teren przeznaczony na cele:
  - a) funkcja podstawowa: mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) funkcja uzupełniająca: usługowa,
- 2) dopuszcza się zabudowę o wysokości do 10m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu, dachach stromych o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem około 45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 3) planowanej zabudowie należy nadać charakter zharmonizowany z historycznie ukształtowanym krajobrazem kulturowym ul. Ogrodowej,
- 4) dopuszcza się prowadzenie usług nieuciążliwych,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych obsługujących zabudowę mieszkaniową lub usługową,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej,
- 6) zabudowę należy sytuować z zachowaniem:
  - a) obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Ogrodowej wynoszącej 6m - dla budynków mieszkalnych,
  - b) nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu kolejowego wynoszącej:
    - 35m dla budynków mieszkalnych,
    - 10m dla budynków usługowych i gospodarczych, pod warunkiem, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m,
- 7) dla budynków usługowych i gospodarczych oraz obiektów infrastruktury technicznej odstępuje się od obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w pkt 6a) i dopuszcza się nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą 6m od linii rozgraniczającej ul. Ogrodowej,
- 8) w celu zmniejszenia uciążliwości linii kolejowej należy wprowadzić następujące zabezpieczenia:

- a) ogrodzenie działki budowlanej od strony terenu kolejowego wykonać z betonu o wysokości min. 1,80m, chroniące przed zagrożeniami mechanicznymi, iskrzeniem trakcji elektrycznej itp.,
  - b) specjalne konstrukcje odporne na drgania i wibracje pochodzące od przejeżdżających pociągów - dla wszystkich obiektów budowlanych ,
  - c) stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas - w budynkach mieszkalnych i obiektach przeznaczonych na dłuższy pobyt ludzi,
- 9) w przypadku występowania przekroczonego dopuszczalnego poziomu hałasu należy od strony terenu kolejowego wprowadzić ekran akustyczny,
- 10) w celu stworzenia dodatkowej bariery akustycznej należy:
- a) w południowej części wydzielonych działek urządzić ogród z możliwie szerokim pasem zieleni izolacyjnej zimozielonej i wielopiętrowej, z zastrzeżeniem pkt 11),
  - b) budynki gospodarcze lokalizować od strony terenu kolejowego, z zastrzeżeniem pkt 6b),
- 11) dopuszcza się nasadzanie drzew w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego, tylko dla gatunków osiągających wysokość do 10m,
- 12) powierzchni terenu należy nadać spadek w kierunku uniemożliwiającym spływ wód powierzchniowych na teren kolejowy,
- 13) wykonywanie robót ziemnych w odległości mniejszej niż 20m od osi skrajnego toru należy każdorazowo uzgadniać z zarządem kolei,
- 14) zaleca się wprowadzenie wzdłuż wschodniej granicy obszaru, pasa zieleni izolacyjnej zimozielonej, wielopiętrowej,
- 15) z uwagi na położenie obszaru w otoczeniu lotniska wprowadza się zakaz:
- a) lokalizowania obiektów budowlanych mogących stanowić zagrożenie dla startujących i lądujących statków powietrznych,
  - b) budowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,
  - c) hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego,
- 16) miejsca parkingowe dla samochodów , w ilości wynikającej z potrzeb, należy zapewnić wyłącznie na terenie własnym.

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

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się terenów dla przestrzeni publicznych,

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

- 1) na obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania nieruchomości,
- 2) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem, że wydzielone działki będą posiadały powierzchnię nie mniejszej niż 1200m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu nie mniejszą niż 25,00m.

## **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- 1) z uwagi na położenie obszaru:

- a) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, warunki i ograniczenia zabudowy i w zagospodarowaniu terenu określono w ust. 4 pkt od 7 do 14,
- b) w otoczeniu lotniska, warunki i ograniczenia zabudowy i w zagospodarowaniu terenu określono w ust 4 pkt 16.

**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) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych oraz zagrożonych powodzią i osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) ustalenia wynikające z odrębnych przepisów określono w ust. 1, 2, 3 i 4.

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

- 1) zasady rozbudowy systemu komunikacyjnego
  - a) zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej drogi gminnej klasy dojazdowej, ulicy Ogrodowej,
  - b) włączenie się do drogi gminnej wymaga uzyskania warunków technicznych od zarządcy drogi,
  - c) miejsca parkingowe dla samochodów , w ilości wynikającej z potrzeb, należy zapewnić na terenach własnych,
  - d) niezbędną ilość miejsc parkingowych należy określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki,
  - e) nawierzchnie miejsc parkingowych obsługujących funkcję usługową i na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami chemicznymi należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzić do kanalizacji deszczowej za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn.
- 2) zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury
  - a) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń uzbrojenia technicznego towarzyszących inwestycjom na terenie własnym inwestora, pod warunkiem nie naruszenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w ust. 4,
  - b) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną , telefonię, odprowadzenia ścieków oraz lokalizacje urządzeń związanych z tymi sieciami, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
  - c) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej (w100) zlokalizowanej w ul. Ogrodowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - d) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
    - do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie przez inwestorów, na terenach własnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywozem

- ścieków do oczyszczalni wskazanej w miejscowym - gminnym systemie gospodarki ściekami,
- zabrania się budowy zbiorników na nieczystości ciekłe z kręgów betonowych,
  - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe należy wykonać w technologii szczelnej,
  - w przypadku zrealizowania gminnej kanalizacji sanitarnej należy zbiorniki bezodpływowe zlikwidować, a ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji,
- 9 e) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem MN, powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na część terenu przeznaczanego na zieleni,
  - zakazuje się odprowadzania wód opadowych w kierunku terenów kolejowych,
  - zaleca się wody opadowe odprowadzić do istniejącej kanalizacji deszczowej (kd300) zlokalizowanej w ul. Ogrodowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- f) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- zasilanie obiektów lokalizowanych na terenie objętym planem - z istniejącej sieci niskiego napięcia, poprzez budowę przyłączy, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
  - nową sieć elektroenergetyczną należy zrealizować na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 10 g) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejącej sieci rozdzielczej, na warunkach
- 11 określonych przez operatora sieci,
- h) zaopatrzenie w energię cieplną ustala się poprzez wprowadzenie indywidualnych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń oraz zastosowanie paliw ekologicznych,
- i) w zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację połączeń telekomunikacyjnych z sieci istniejącej lub z sieci innego dysponenta,
- j) w zakresie usuwania odpadów ustala się:
- miejsce gromadzenia odpadów bytowych należy zlokalizować na terenie własnym inwestora,
  - odpady bytowe należy segregować, a miejsce ich gromadzenia obudować,
  - odpady bytowe należy usuwać w sposób zgodny z gminnym systemem gospodarki odpadami,
  - odpady powstałe w wyniku prowadzenia działalności usługowej należy usuwać w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

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

Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

### **§ 4**

#### **Ustalenia końcowe**

1. Ustala się, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, wynoszącą 15%
2. Tracą moc w odniesieniu do obszaru objętego niniejszą uchwałą dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec uchwalonego uchwałą Nr XXXII/266/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16.12.1996r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3, poz. 33 z dnia 21.02.1997r.
3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak