

Uchwała Nr V/45/07
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 23 lutego 2007r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz.1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128), w nawiązaniu do Uchwały Nr LIV/391/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 sierpnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr LVI / 403 / 06 z dnia 12 października 2006r., uchwała się co następuje:

§ 1 Przedmiot uchwały

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec dla obszaru położonego w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały, zwaną dalej planem.
2. Plan jest wyrażony w postaci:
 - 1) tekstu planu stanowiącego treść uchwały,
 - 2) rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały,
3. 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 stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 8) szczególnych zasad i warunków scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 10) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:
 - 1) granice obszaru objętego planem,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN,U.

§ 2 Określenie terminologii

Ileć 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, uchwaloną niniejszą uchwałą,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 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 przeznaczenia terenu,
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania rysowaną na rysunku planu kreską ciągłą,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi .

§ 3 Ustalenia dla obszaru objętego uchwałą

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- 1) plan ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oznaczone symbolem MN, U,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są określone na rysunku planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Planowanej zabudowie oraz budynkom przebudowywanym należy nadać formę zharmonizowaną z zabudową wsi Smolec charakteryzującą się dachami stromymi o połaciach nachylonych pod kątem 30° - 45°, krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, wysokością budynków do trzech kondygnacji – w tym trzecia kondygnacja w dachu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) we wszystkich działaniach należy stosować się do przepisów odrębnych dotyczących,
 - a) ochrony dóbr kultury,
 - b) ochrony środowiska,
 - c) ochrony przyrody,
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic działki, na której działalność ta jest prowadzona,
- 3) grunty niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na zieleń, w tym min. 30% powierzchni każdej wydzielonej działki powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną,

- 4) do celów grzewczych należy stosować systemy i paliwa o wysokiej sprawności spalania ,
- 5) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie otoczenia lotniska nie dopuszcza się lokalizowania obiektów mogących stanowić zagrożenie dla startujących i lądujących statków powietrznych,
- 6) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w ust. 2.

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

Ustala się strefę OW obserwacji archeologicznej, w obrębie której należy wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonania robót budowlanych.

5. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się przestrzeni publicznych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności

Dla terenu oznaczonego symbolem MN, U ustala się:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową,
- 2) w ramach prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się usługi nieuciążliwe,
- 3) w obrębie każdej wydzielonej działki dopuszcza się wariantową możliwość lokalizowania zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) usługowej,
 - c) mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowaną lub dobudowaną usługą,
 - d) mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej stanowiącej budynki wolnostojące,
- 3) w obrębie terenu dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) wewnętrznych dróg klasy dojazdowej, dla których parametry podano w ust. 9 pkt 1 litera d,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej.
- 4) dopuszcza się zabudowę o wysokości do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu,
- 5) zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej wojewódzką drogę klasy zbiorczej,
 - b) 10m od linii rozgraniczającej gminną drogę klasy zbiorczej - ul. Chłopskiej,
 - c) 6m od linii rozgraniczających wewnętrzne drogi dojazdowe, dopuszczone do lokalizowania w obrębie terenu oznaczonego symbolem MN,U,
- 6) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować min. 30% powierzchni biologicznie czynnej przeznaczonej na zieleń ozdobną i małą architekturę ogrodową ,
- 7) z uwagi na położenie terenu w obrębie:
 - a) strefy OW obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte w ust. 4 oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony dóbr kultury,
 - b) otoczenia lotniska obowiązują ustalenia zawarte w ust. 3 pkt 5 oraz przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów w otoczeniu lotniska.
- 8) zakazuje się lokalizowanie masztów telekomunikacyjnych.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, 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 przepisów odrębnych określono w ust. 3 i 4.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem MN, U na działki budowlane o powierzchni min. 800m² i szerokości frontu działki min. 25m,
- 2) w przypadku wydzielenia działki dla obiektów infrastruktury technicznej działkom tym należy nadać powierzchnię niezbędną oraz zapewnić dostęp do tej działki,
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki na cele wewnętrznej drogi dojazdowej, dla której parametry podano w ust. 9 pkt 1 litera d).

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 istniejących dróg: wojewódzkiej nr 370 i gminnej (ul. Chłopska), przylegających do obszaru objętego planem,
- b) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnym,
- c) niezbędną ilość miejsc parkingowych należy określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki,
- d) w przypadku podziału terenu na działki budowlane dopuszcza się wprowadzenie wewnętrznych dróg dojazdowych, dla których ustala się następujące parametry:
 - szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 8m,
 - szerokość jezdni min. 5m,
 - w przypadku zakończenia drogi placem manewrowym, placowi temu należy nadać wymiary w liniach rozgraniczających min. 15m x 15m,
 - miejsce włączenia drogi wewnętrznej do drogi wojewódzkiej nr 370 w odległości nie mniejszej niż 150m od skrzyżowanie tej drogi z drogą gminną (ul. Chłopska),
 - w miejscu włączenia wewnętrznej drogi do drogi wojewódzkiej i gminnej należy wprowadzić trójkąty widoczności o wymiarach w liniach rozgraniczających min. 5m x 5m,

2) zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) zewnętrzną sieć uzbrojenia technicznego stanowi sieć zlokalizowana w obrębie dróg gminnej i wojewódzkiej przylegających do obszaru objętego planem,
- b) w przypadku podziału terenu oznaczonego symbolem MN, U i wprowadzenia wewnętrznych dróg dojazdowych, sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających tereny tych dróg,
- c) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego towarzyszących inwestycjom, na terenie własnym inwestora, pod warunkiem, że realizacja sieci i urządzeń nie będzie kolidować z pozostałymi ustaleniami planu, a dostęp do tych sieci i urządzeń zostanie zapewniony dla służb technicznych,
- d) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie infrastruktury technicznej oraz lokalizacje urządzeń związanych z tą infrastrukturą wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów,
- e) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- e) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i wynikających z prowadzenia działalności 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 lub przydomowych oczyszczalni ścieków, które dopuszcza się lokalizować tylko w przypadku występowania odpowiednich warunków gruntowo – wodnych,
 - w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń w ściekach , w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, wymagane jest wstępne podczyszczenie tych ścieków na terenie własnym przed ich wprowadzeniem do gminnego systemu gospodarki ściekami,
- f) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- do czasu zrealizowania gminnego systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się powierzchniowe – naturalne odprowadzanie wód opadowych,
- g) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- zasilanie obiektów lokalizowanych na terenach objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - w przypadku braku mocy zapotrzebowanej w istniejącej sieci nN dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej na terenie własnym inwestora na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - nową sieć elektroenergetyczną należy wykonać jako kablową i zrealizować na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- h) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w południowo – wschodniej części terenu oznaczonego symbolem MN,U,
- i) zaopatrzenie w energię cieplną ustala się poprzez wprowadzenie indywidualnych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń oraz zastosowanie paliw proekologicznych,
- j) podłączenie do sieci telekomunikacyjnych ustala się z sieci istniejącej lub z sieci innego dysponenta,
- k) w zakresie usuwania odpadów ustala się:
- odpady bytowe gromadzone czasowo należy segregować, a miejsce ich gromadzenia obudować,
 - miejsce gromadzenia i segregacji odpadów bytowych należy zlokalizować na terenie własnym inwestora,
 - 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 odrębnymi.

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. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 10 %.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr V/45/07
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 23 lutego 2007r.

dotyczy sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec obejmującej obszar działek nr 198/8, 198/9 i 198/10 AM 2 obręb Smolec w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zmiany planu.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr V/45/07
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 23 lutego 2007r.

dotyczy sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza , co następuje:

Z uwagi na to iż ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec obejmującej obszar działek nr 198/8, 198/9 i 198/10 – AM 2 obręb Smolec nie określają inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, nie rozstrzyga się sposobu ich realizacji oraz zasad finansowania.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr V/45/07

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 23 lutego 2007r.

Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr V/45/07 z dnia 23 lutego 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania wsi Smolec została podjęta w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr LIV/391/06 z dnia 28 sierpnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, której podjęcie poprzedzono przeprowadzeniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do zmiany w planie, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami).

1. Przed sporządzeniem projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec obejmującego obszar działek nr 198/8, 198/9 i 198/10 – AM 2 obręb Smolec wykonano:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne,
- 2) inwentaryzację urbanistyczną obszaru objętego planem,
- 3) analizę konieczności sporządzenia wniosku rolnego o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne.

2. Po sporządzeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec wykonano:

- 1) prognozę skutków oddziaływania na środowisko,
- 2) prognozę skutków finansowych.

3. W wyniku w/w analiz, opracowań i prognoz stwierdzono, że:

1) dla sporządzanej zmiany planu nie była wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nie rolne i nieleśne, ponieważ obszar objęty niniejszą uchwałą posiada zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolne i nie leśne, którą uzyskano w trakcie wcześniej sporządzanych planów miejscowych,

2) realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, co wykazano w prognozie, o której mowa w pkt 2 ppkt 1,

3) z uwagi na ustalenia zawarte w obowiązującym planie skutki finansowe wynikające z realizacji zadań własnych gminy, nie wystąpią.

4. Projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 i 7 w/w ustawy.

5. Do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zmiany plany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w trakcie przeprowadzonej dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami, uwag nie wniesiono.

6. Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym uchwałą Nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006r., w których obszar objęty uchwałą przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową i usługową oznaczoną na rysunku studium symbolem MM.

7. Przyjęte w uchwale ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu dopuszczające lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej dadzą prawną podstawę do uporządkowania funkcji przedmiotowego terenu, pozwolą na bardziej ekonomiczne wykorzystanie terenu.

Biorąc powyższe pod uwagę Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdziła, że zaistniały wystarczające przesłanki do podjęcia uchwały w sprawie zmiany w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec obejmującej obszar działek nr 198/8, 198/9 i 198/10
– AM 2 obręb Smolec.