

Uchwała Nr XVIII/179/08
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 28 marca 2008r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002rr. 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, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz.1218), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880.) oraz w związku z uchwałą Nr V/51/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 lutego 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec.

§2. Załącznikami do uchwały są:

1. załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący integralną część zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec,
2. załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
3. nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§3. Wyjaśnienie pojęć

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 2) planie – rozumie się przez to zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to przeznaczenie danego terenu, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania, a wprowadzenie innego przeznaczenia uzupełniającego jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - rozumie się przez to przeznaczenie danego terenu, które może wystąpić jedynie jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żaden element zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach, lokalizacja taka nie dotyczy urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, oraz małej architektury,

- 8) dostępie do drogi publicznej – rozumie się przez to bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną poprzez służebność lub współwłasność,
- 9) wysokości zabudowy – rozumie się przez to wysokość wyrażoną w metrach, liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji,
- 10) poziomie terenu – rozumie się przez to rzędną terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
- 12) urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym – rozumie się przez to wszelkie urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, małej architektury, zieleni, obsługi komunikacyjnej, w tym drogi komunikacji wewnętrznej, place manewrowe i miejsca postojowe,
- 13) obszarze z zakazem zabudowy - rozumie się przez to obszar, na którym obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz naziemnych obiektów infrastruktury technicznej; zakaz nie dotyczy dróg komunikacji wewnętrznej, placów manewrowych i miejsc postojowych oraz małej architektury i ogrodzeń.

§4. Ustalenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granice planu miejscowego,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) strefa OW obserwacji archeologicznej,
 - 6) obszar z zakazem zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§5. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detale architektoniczne charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.
2. Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów.
3. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o wysokości powyżej 15m.
4. Na obszarze objętym planem tereny:
 - 1) górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują,
 - 2) podlegające scaleniu nieruchomości nie wyznacza się,
 - 3) o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzeniu i użytkowaniu nie wyznacza się,
 - 4) rehabilitacji istniejącej zabudowy nie występują,
 - 5) zdegradowane nie występują,
 - 6) służące organizacji imprez masowych nie wyznacza się,
 - 7) stanowiące zadania celu publicznego nie wyznacza się.

§6. Ogólne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic własności terenu na jakim jest zlokalizowana.
2. Wykonanie powierzchni terenów komunikacji i parkingów należy przeprowadzić w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i innych do podłoża i wód gruntowych,

3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących naruszyć stan Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska”.

§7. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

1. Ustala się strefę OW obserwacji archeologicznej, w której przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać stanowisko właściwego konserwatora zabytków w stosunku do prowadzenia prac ziemnych.
2. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych, wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za zezwoleniem właściwego konserwatora zabytków.

§8. Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

1. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego. Wykonanie trwałych nawierzchni dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.
2. Wszystkie elementy infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi o symbolu KDW.
3. W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi dopuszcza się przeprowadzenie sieci przez tereny o symbolach MN1, MN2, M lub RM.
4. Nie dopuszcza się stosowania nowych sieci i przyłączy napowietrznych.

§9. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociągową, na warunkach określonych przez właściciela lub zarządcę sieci, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych indywidualnych studni i nowych indywidualnych ujęć wody.

§10. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie odprowadzania ścieków.

1. Ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez właściciela lub zarządcę sieci.
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników.
3. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz wód podziemnych.
4. W sytuacji konieczności lokalizacji obiektów i urządzeń odprowadzania ścieków dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej pow. 100m², z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej na terenach o symbolach MN1, MN2 lub M.

§11. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie odprowadzania wód opadowych.

1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
2. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowu melioracyjnego leżącego poza obszarem objętym planem.
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzenie wód opadowych we własnym zakresie, z dopuszczeniem stosowania zbiorników wodnych na terenach własnych inwestora.

§12. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie urządzeń melioracyjnych.

W przypadku występowania sieci drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy bezwzględnie przeprowadzić przebudowę sieci zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela lub zarządcę sieci, oraz zapewnić poprawne jej działanie.

§13. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

2. W sytuacji konieczności lokalizacji obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się wydzielenie działek o minimalnej pow. 25m², z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej na terenach o symbolach MN1, MN2 lub M.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§14. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w gaz.

1. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej, w uzgodnieniu z właścicielem sieci, przyłączanie obiektów na zasadach określonych przepisami odrębnymi, po spełnieniu warunków technicznych przyłączenia.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz zlokalizowanych na terenach własnych inwestora.

§15. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną.

1. Ustala się nakaz wykorzystywania źródeł ciepła o niskim stopniu zanieczyszczeń.
2. Zaleca się stosowanie paliw proekologicznych lub źródeł odnawialnych.

§16. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie telekomunikacji.

1. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji poprzez odcinki sieci telekomunikacyjnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
2. Ustala się zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych, itp.

§17. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie usuwania odpadów.

1. Ustala się obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów zgodnie z systemem gospodarki odpadami.
2. Ustala się lokalizację miejsc gromadzenia odpadów na terenie własnym inwestora w sposób umożliwiający ich wywóz.
3. Odpady powstałe w wyniku prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej należy usuwać w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 i MN2 ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

1. Dla terenów MN1 i MN2 ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 2) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami,
 - 3) urządzenia i zagospodarowanie towarzyszące.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się minimalną wielkość nowych działek - 800 m²,
 - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki,
 - 3) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki,
 - 4) ustala się na poszczególnych działkach lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i garażu,
 - 5) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 9m,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o spadkach od 30° -45°,
 - 6) dopuszcza się garaże w formie wbudowanej, dobudowanej lub wolnostojącej o maksymalnej wysokości zabudowy - 4m,
 - 7) ustala się, dla przeznaczenia podstawowego w ramach każdej działki, min. 1 miejsce postojowe, nie wliczając w to garażu,
 - 8) ustala się, w sytuacji lokalizacji usług wbudowanych min. 3 miejsce postojowe, nie wliczając w to garażu,

- 9) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę o symbolu KDW, nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi terenu z drogi powiatowej leżącej poza obszarem objętym planem,
- 10) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) 8m od drogi powiatowej leżącej poza obszarem objętym planem,
 - b) 6m od drogi KDW.
- 11) ustalenia pkt. 1, 2, 3, 4, 9 i 10 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek wyznaczonych dla ich lokalizacji.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej.

1. Dla terenu RM ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) garaże i budynki gospodarcze,
 - 2) urządzenia i zagospodarowanie towarzyszące.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) w przypadku prac inwestycyjnych w zabudowie istniejącej dopuszcza się utrzymanie parametrów wielkościowych zabudowy,
 - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - 20% powierzchni działki,
 - 3) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki,
 - 4) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych wraz z garażami i budynkami gospodarczymi,
 - 5) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów hodowlanych,
 - 6) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy - 9m,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o spadkach od 30° -45°,
 - 7) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze w formie wbudowanej, dobudowanej lub wolnostojącej o maksymalnej wysokości zabudowy - 5m,
 - 8) ustala się min. 1 miejsce postojowe, na jeden budynek mieszkalny, nie wliczając w to garażu,
 - 9) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę o symbolu KDW lub z innych terenów, również spoza obszaru objętego planem,
 - 10) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy - 6m od drogi KDW,
 - 11) ustala się obszar z zakazem zabudowy, jak na rysunku planu.

§20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej lub zagrodowej.

1. Dla terenu M ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi wbudowane w budynku mieszkalnym lub gospodarczym,
 - 2) garaże i budynki gospodarcze,
 - 3) urządzenia i zagospodarowanie towarzyszące.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) w przypadku prac inwestycyjnych w zabudowie istniejącej dopuszcza się utrzymanie parametrów wielkościowych zabudowy,
 - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - 30% powierzchni działki,
 - 3) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki,
 - 4) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 9m,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci i spadkach od 30° -45°,
 - 5) dopuszcza się garaże w formie wbudowanej, dobudowanej lub wolnostojącej o maksymalnej wysokości zabudowy - 5m,
 - 6) ustala się, dla przeznaczenia podstawowego w ramach każdej działki, min. 1 miejsce postojowe, nie wliczając w to garażu,
 - 7) ustala się, w sytuacji lokalizacji usług wbudowanych min. 3 miejsce postojowe, nie wliczając w to garażu,

- 8) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej leżącej poza obszarem objętym planem lub z innych terenów, również spoza obszaru objętego planem,
- 9) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 8m od drogi powiatowej leżącej poza obszarem objętym planem,
- 10) ustalenia pkt. 2, 3, 8, 9 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek wyznaczanych dla ich lokalizacji.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej niepublicznej.

1. Dla terenu KDW dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 8m,
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§22. 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:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej MN, M - 10 %,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej RM - 10 %,
- 3) tereny dróg komunikacji wewnętrznej KDW - 10%.

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

§24. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

W związku z uchwaleniem planu nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy i nie
wyniknie konieczność finansowania tych inwestycji

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag

Do projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec nie wpłynęły żadne uwagi. Nie wystąpiła konieczność rozstrzygnięcia.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia

W dniu 23 lutego 2007r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę Nr V/51/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec.

Procedura sporządzenia ww. planu przebiegła zgodnie z zapisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi i nie wystąpiła konieczność ich rozpatrzenia.

Przyjęte rozwiązania w ww. planie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich.