

**UCHWAŁA NR XXXVIII/354/09  
RADY MIASTA I GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE**

z dnia 27 listopada 2009 r.

**w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Smolec,  
dla obszaru w rejonie ulicy Ogrodowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z uchwałą nr XV/137/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Smolec, dla obszaru w rejonie ulicy Ogrodowej, 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 2006 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Smolec, dla obszaru w rejonie ulicy Ogrodowej.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2,
- 2) 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 3.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są oznaczeniami obowiązującymi.

**§ 4. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wzniesienie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzaju budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
  - b) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
  - c) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m;
- 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 4) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**§ 5. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) handel detaliczny – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnia kaset video itp.;
- 2) obsługa firm i klienta – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna oraz drobne usługi rzeczowe, np. fotografowanie, poligrafia, reklama, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie itp.,
- 3) zdrowie i opieka społeczna – należy przez to rozumieć działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia itp.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego terenu**

**§ 6. 1.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**§ 7. 1.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie robot ziemnych podlegają zgłoszeniu do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 8. 1.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób niepowodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery;
- 3) przed podjęciem działalności inwestycyjnej, na terenach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stosownie do przepisów odrębnych związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolami MN – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **Rozdział 3**

### **Infrastruktura techniczna**

**§ 9. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) projektowany układ poszczególnych sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających dróg;
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1, 3, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się: odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ul. Ogrodowej.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) dopuszcza się zrzut wód opadowych do stawu zlokalizowanego poza terenem opracowania po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodno-prawnego,
- 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki;
- 3) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) docelowo z sieci rozdzielczej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz płynny zlokalizowanych na terenie nieruchomości.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 2) zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia oraz słupowych stacji transformatorowych,
- 3) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem wiatraków.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

8. W zakresie systemów melioracyjnych ustala się w sytuacji uszkodzenia sieci drenarskiej, przebudowę sieci na koszt i za staraniem inwestora, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych,
- 2) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej sieci kablowej.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodne z Gminnym Programem Gospodarki Odpadami.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 10.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) uzupełniające:
  - a) dojazdy, parkingi,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
  - c) usługi z zakresu handlu detalicznego, obsługi firm i klienta zdrowie i opieka społeczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
    - a) nieprzekraczalną linię zabudowy określa się w odległości 6 do 7 m od granicy terenu z drogą (ul. Ogrodową),
    - b) wysokość zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje w tym poddasze,
    - c) wysokość budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
    - d) dopuszczalne formy dachów: wielospadowe o nachyleniu połaci od 35 do 45°,
    - e) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
    - f) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki na 40%,
    - g) wymóg przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni (minimalny wskaźnik – 60% powierzchni terenu),
    - h) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku,
    - i) obowiązek wyznaczenia min. dwóch miejsc parkingowych na jedno mieszkanie, w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym (minimalny wskaźnik – 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług),
    - j) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych;
  - 2) W zakresie szczegółowych zasad podziału nieruchomości:
    - a) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki przeznaczonej na zabudowę na 700 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokości frontu działek nie mogą być mniejsze niż 20 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60°–90°,
    - d) w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych zakończonych placem manewrowym minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, wymiary placu manewrowego 16 m x 16 m; dla pozostałe dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 m; obowiązuje wyznaczanie trójkątów widoczności 5 m x 5 m.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

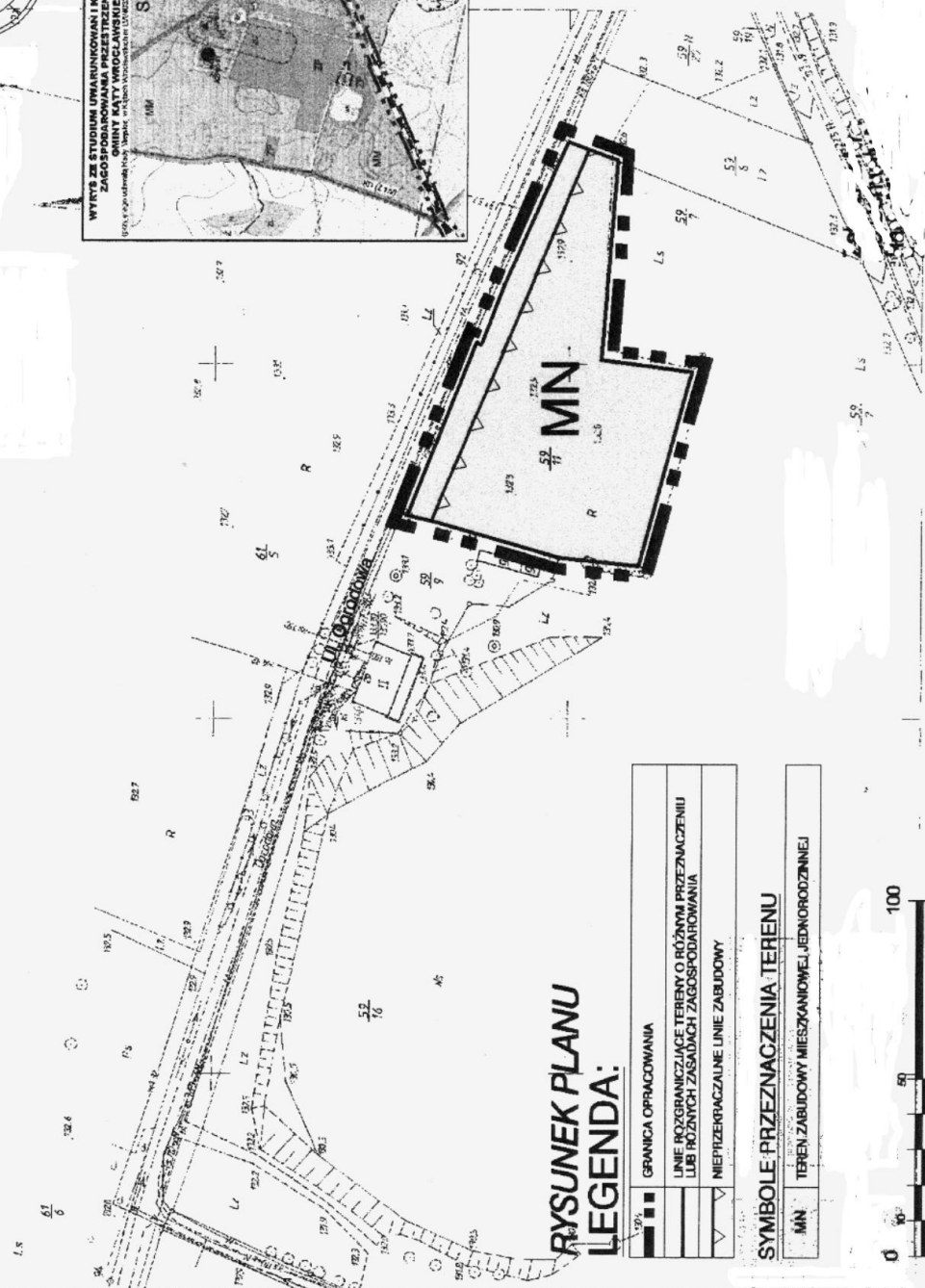
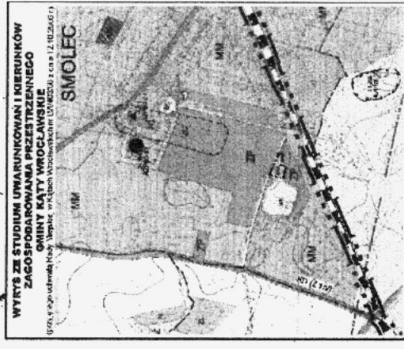
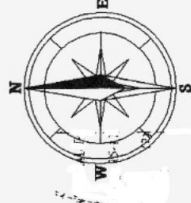
**§ 11.** 1. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN w wysokości 20%.

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

**§ 13.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Adam Klimczak*

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI SMOLEC, DLA OBSZARU W REJONIE ULICY OGRODOWEJ**



**RYSunEK PLANU  
LEGENDA:**

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
|                                     | GRANICA OPRACOWANIA   |
|                                     | LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU<br>LUB HOZNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|                                     | NIERZEBACZAJĄCE LINE ZABUDOWY   |
| <b>SYMBOLY PRZEZNACZENIA TERENU</b> |   |
|                                     | MN<br>TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ   |



**RYSunEK  
PLANU**  
Skala  
1:1000

**Temat**  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI SMOLEC, DLA OBSZARU W REJONIE ULICY OGRODOWEJ

**Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVIII/  
/354/09 Rady Miasta i Gminy Kąty  
Wrocławskie z dnia 27 listopada 2009 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU**  
planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Smolec,  
dla obszaru w rejonie ulicy Ogrodowej.

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVIII/  
/354/09 Rady Miasta i Gminy Kąty  
Wrocławskie z dnia 27 listopada 2009 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.