



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 lutego 2012 r.

Poz. 797

### UCHWAŁA NR XVII/169/11 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 27 stycznia 2012 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Parkowej

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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) oraz w związku z uchwałą nr XLVI/416/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 13 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Parkowej, 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. z późn. zmianami Rada Miejska uchwała co następuje:

#### Rozdział 1

##### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulicy Parkowej, zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu.

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli; linie te nie dotyczą podziemnych części obiektów budowlanych, budynków i budowli związanych z infrastrukturą techniczną oraz sieci uzbrojenia terenu, ogrodzeń oraz małej architektury;

dopuszcza się przekroczenie tych linii nie więcej niż 1,0 m najdalej wysuniętą częścią balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;

- 4) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię przeznaczoną pod budowę budynkami i budowlami przykrytymi dachem w zewnętrznym obrysie ścian w rzucie przy gruncie;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć funkcje, które na danym terenie powinny stanowić dominującą formę wykorzystania terenu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć funkcje inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe na ustalonych zasadach;
- 7) teren – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe terenu;
- 8) wskaźniki intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej;
- 9) wysokość budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub budowli wyrażoną w metrach liczoną od poziomu terenu przy najniższym usytuowanym narożniku budynku lub budowli do najwyższego punktu dachu lub najwyższego punktu budowli.

**§ 3.** Ze względu na brak występowania na obszarze objętym planem problematyki, terenów lub obiektów określonych w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole MN, WS, KDD, KDPJ – określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

**§ 5.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach zakazuje się lokalizacji przeznaczeń innych niż te, które są dla każdego z nich ustalone w planie;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 4) dla urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia rozdziału 3 dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 6.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na zieleń;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN1 należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 5) powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych;
- 6) teren objęty planem położony jest w sąsiedztwie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”.

**§ 7.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla całego obszaru objętego planem ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, tożsamą z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych;
- 2) w strefie „OW” wszelkie prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) na obszarze objętym planem teren KDD1 stanowi fragment pasa drogowego znajdującego się poza obszarem objętym planem;
- 2) na obszarze objętym planem teren KDPJ1 stanowi fragment pasa ciągu pieszo-jezdnego znajdującego się poza obszarem objętym planem.

**§ 9.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i bytowych – dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych przyjmuje się następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z ciągów komunikacyjnych powierzchniowo do gruntu lub rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i posesji powierzchniowo do gruntu, do zbiornika wodnego lub rowu melioracyjnego,
  - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacji zieleni,
  - d) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
  - b) zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizacji słupowych stacji transformatorowych,
  - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:
  - a) docelowo z rozdzielczej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się z podziemnych zbiorników gazu płynnego zlokalizowanych na poszczególnych działkach;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się ogrzewanie gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi, paliwami

stałymi lub źródłami energii odnawialnej, z zastrzeżeniem pkt 8,

- b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 8) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii elektrycznej i ciepłej, z wyłączeniem wiatraków;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się zasady działania zgodne z Gminnym Programem Gospodarki Odpadami i przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie usług telekomunikacyjnych – dostęp do usług telekomunikacyjnych ustala się kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną.

**§ 10.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalny front działki budowlanej ustala się na 20 m;
- 4) dla działek pod infrastrukturę techniczną nie obowiązują ustalenia pkt 3;
- 5) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki a linia rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60°–90°;
- 6) dopuszcza się działki budowlane wyłącznie z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 7) minimalna powierzchnia działki – 2 m<sup>2</sup>.

**§ 11.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) obszar opracowania planu stanowi granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji;
- 2) teren KDD1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 12.** Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 10%.

### Rozdział 3

#### Ustalenia dla terenów

**§ 13. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
  - b) wody powierzchniowe;
- 2) uzupełniające:

- a) usługi,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) obowiązuje minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące;
- 4) usługi dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z o przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków i budowli przykrytych dachem na 10 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) ustala się maksymalną wysokość wolno stojących budynków gospodarczych lub garaży na 6 m;
- 7) kąt nachylenia połączenia dachowej nie może być mniejszy niż 35° i nie większy niż 45°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) kąt nachylenia, o którym mowa w pkt 7, nie obowiązuje dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, dla których kąt nachylenia połączenia dachowej nie może być mniejszy niż 2° i nie większy niż 45°;
- 9) zakaz stosowania dachów asymetrycznych i o mijających się połaciach dachowych;
- 10) obowiązuje pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 11) poziom posadowienia parteru nie może być wyższy niż 1,2 m nad poziom terenu;
- 12) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
- 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 0,65;
- 14) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 15) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki;
- 16) zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych oraz

pełnych od strony publicznych ciągów komunikacyjnych;

- 17) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli związanych z rekreacją wodną, takich jak pomosty, kładki itp.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla funkcji usługowej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dojazd ustala się od terenu KDD1.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS1 ustala się przeznaczenie:

- 1) wody powierzchniowe stojące;
- 2) zieleń;
- 3) urządzenia przeciwpowodziowe i hydrotechniczne.

2. Na terenie, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli związanych z rekreacją wodną, takich jak pomosty, kładki itp.

3. Dojazd ustala się od terenu KDD1 i KDPJ1 przez teren MN1.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1 ustala się przeznaczenie: droga klasy dojazdowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi fragment pasa drogowego znajdującego się poza obszarem objętym planem.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDPJ1 ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-jezdny.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi fragment pasa ciągu pieszo-jezdnego znajdującego się poza obszarem objętym planem.

## Rozdział 4

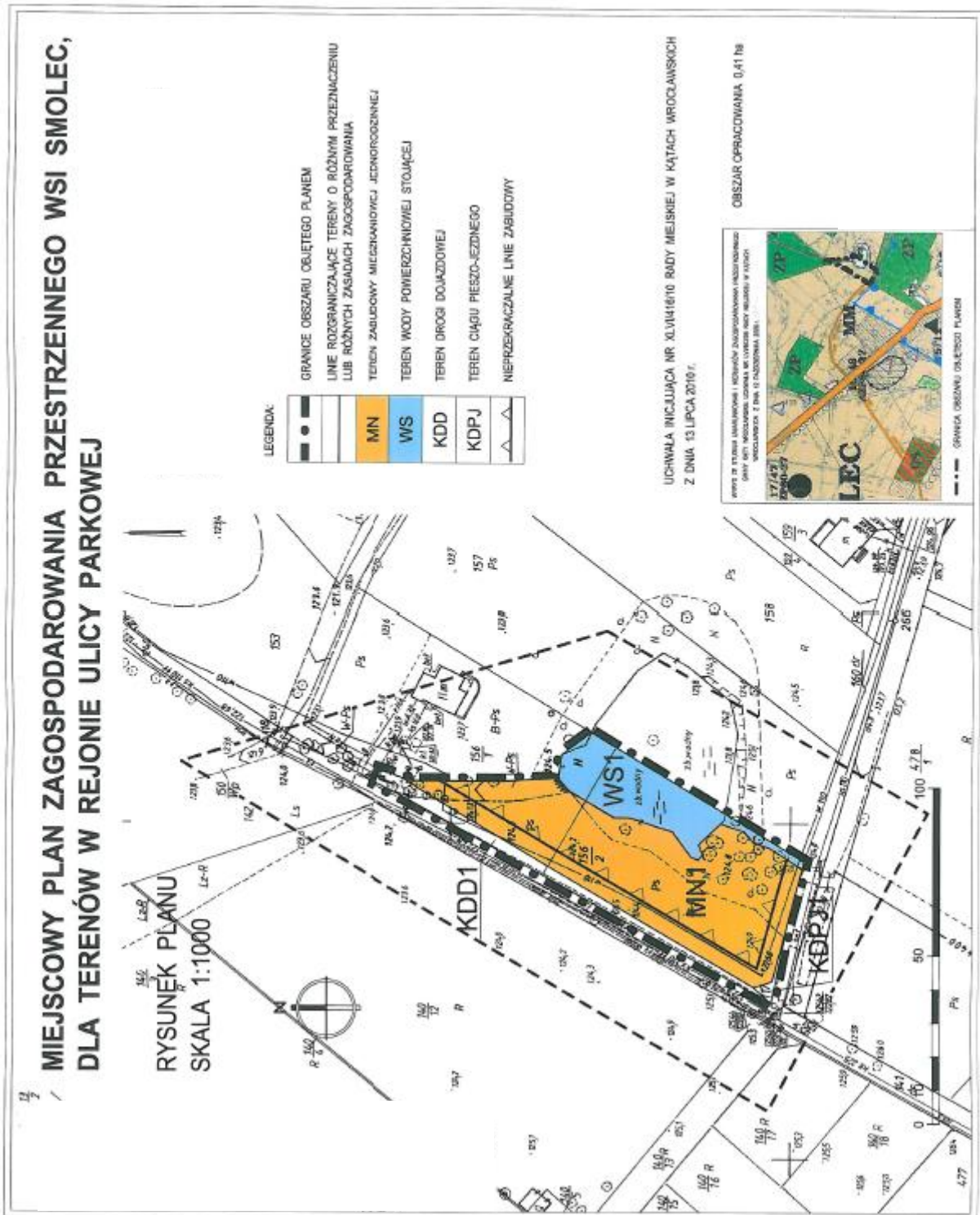
### Przepisy końcowe

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Zofia Kosińska*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/169/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/169/11 Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2012 r.

### **Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Parkowej**

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 XVII/169/11 Rady Miejskiej  
w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2012 r.

### **Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Parkowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na wybudowaniu dróg publicznych wraz z niezbędnym uzbrojeniem.

**§ 2.** Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.