

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Smolec w rejonie ulicy Trawowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XII/103/25 z dnia 27 lutego 2025 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec w rejonie ulicy Trawowej* oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie* przyjętego uchwałą nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsi Smolec w rejonie ulicy Trawowej**, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony w części graficznej planu w skali 1:1000.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu: załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania: załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne: załącznik nr 3.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie do 30% powierzchni działki budowlanej lub do 30% powierzchni użytkowej budynku w sposób określony w ustaleniach planu;
- 2) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie oznaczone w części graficznej planu, wyznaczające minimalną odległość od linii rozgraniczających z drogą, której nie może przekroczyć ściana budynku, z wyłączeniem części podziemnych oraz nadziemnych budynku w formie: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków nad schodami,

daszków nad rampami, daszków nad wjazdami, markiz, okapów dachu; zapis nie dotyczy urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole wraz z numeracją określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 5. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony krajobrazów kulturowych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu ustala się szczegółowo w Rozdziale 3 uchwały.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linie zabudowy w odległości 16 m od linii rozgraniczającej z drogą, określoną w części graficznej planu;
- 2) stosowanie materiałów elewacyjnych tradycyjnych lub nowoczesnych, z wyłączeniem materiałów o charakterze tymczasowym i niskiej trwałości, w szczególności:
 - a) blach trapezowych na elewacjach frontowych;
 - b) sidingu z tworzyw sztucznych w strefach eksponowanych.

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

- 1) zakaz lokalizacji w granicach planu obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na

środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego symbolem: **1US** jest to wartość określona jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się urządzenie zieleni wysokiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i terenów mieszkaniowych;
- 2) zakazuje się sytuowania kontenerów i zapleczy technicznych od strony ulicy Kościelnej.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, obszar planu znajduje się:

- 1) w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) dla lotniska Wrocław - Strachowice oraz w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (BRA); zagospodarowanie terenów objętych planem wymaga uwzględnienia ograniczeń wynikających z obowiązujących parametrów wysokościowych określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz przepisów z zakresu prawa lotniczego.
- 2) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – 319 „*Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska*”, w którym ustala się wymaganie szczególnej ochrony przed zanieczyszczeniami i ograniczanie wprowadzania ścieków do wód i ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, ustalonej decyzją lokalizacyjną nr 02/78 Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 10.01.1978 r., w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

§ 11.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy zagospodarować w granicach działki na której zlokalizowany jest budynek lub obiekt budowlany, lub do urządzeń melioracyjnych;
- 4) zaopatrzenie w gaz z sieci lub indywidualnych zbiorników gazu;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem źródeł

- opartych na energii wiatru i biogazowni;
- 7) nakazuje się zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz dopuszcza się ich przebudowę;
 - 8) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;
 - 9) nakazuje się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych, z dopuszczeniem lokalizacji nadziemnych wyłącznie w przypadkach uzasadnionych technicznie;
 - 10) zakazuje się budowy sieci przesyłowych;
 - 11) dopuszcza się realizację uzbrojenia na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
2. Liczba miejsc do parkowania w garażach wolnostojących, wbudowanych, podziemnych lub na parkingach nie może być mniejsza niż:
- 1) 5 miejsc do parkowania;
 - 2) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Dostęp do dróg publicznych jest zapewniony poprzez układ komunikacyjny znajdujący się poza obszarem planu.
4. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości: 5 m.

§ 12.1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - 2) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 120°.
2. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w wysokości 0,1 %.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług gastronomii lub zieleni urządzonej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,5;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 80%;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy do 9 m;
 - 5) obowiązujące formy dachów i rodzajów pokrycia:
 - a) dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, brązowym lub czerwonym.

§15.1. Dla terenu w oznaczonego symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.
2. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Nie ustala się zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.