

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC
W REJONIE ULICY SŁONECZNEJ**

projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO NR
Z DNIA POZ.**

Kąty Wrocławskie, maj 2013

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Smolec, w rejonie ulicy Słonecznej.

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, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012r., poz. 567), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XIX/183/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Słonecznej, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonej uchwałą Nr XXV/234/12 z dnia 27.09.2012r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Słonecznej - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.
2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w poniższych pkt 1 - 6, w planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) 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;
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) „strefa bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 15m od gazociągu”;
- 5) „strefa bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 20m od gazociągu”;
- 6) „strefa bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 35m od gazociągu”;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami: RM, R.

§ 4.

Ilekcroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, zjazdy, dojścia, dojazdy;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu lub przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 6) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 7) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnej, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się teren oznaczony symbolem 1RM – zaliczony do terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) ustala się zakaz realizacji wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej przekraczającej 3,0 m².

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) nowa zabudowa powinna być projektowana według jednolitej koncepcji architektonicznej;
- 2) forma architektoniczna projektowanych budynków powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego.

§ 7.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów o szerokości 1,5 m od górnej krawędzi cieku, wolnych od zainwestowania, w tym ogrodzeń oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) ustala się „strefę bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 15m od gazociągu”, której granice przebiegają w odległości 15m od osi skrajnych gazociągów w/c, w obrębie której obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkich budynków,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniej,
 - c) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu,

- d) nakaz zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
- 3) ustala się „strefę bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 20m od gazociągu”, której granice przebiegają w odległości 20m od osi skrajnych gazociągów w/c DN 300, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

§ 8.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne;
- 2) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - nowe stacje transformatorowe należy realizować jako kontenerowe,
 - ustala się zakaz budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
 - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
 - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu dróg do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - wody opadowe i roztopowe z terenu RM, należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach własnych działki,
 - f) w zakresie usuwania odpadów:
 - ustala się sposób usuwania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować,
 - g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
 - ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 3 lit. b tiret czwarte.

§ 9.

Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy zagrodowej**;
 - 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi,
 - 4,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony cieku wodnego;
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 20 % powierzchni terenu, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,03, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 40 % powierzchni terenu,
 - d) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
 - e) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blach,
 - f) należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe w obrębie działki;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w jednym budynku mieszkalnym dopuszcza się tylko jeden lokal mieszkalny,
 - b) budynek mieszkalny należy projektować maksymalnie o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 9,0m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 8,0m,
 - e) maksymalna wysokość budynków garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 7,0m,
 - f) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglonym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. g,
 - g) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°,
 - h) w przypadku tynkowania elewacji budynków należy stosować kolory jasne, stonowane.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą,
 - b) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blach.

ROZDZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11.

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenu 1RM;
- 2) 1% dla terenu 2R.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 13.

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