



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 4 maja 2022 r.

Poz. 2458

### UCHWAŁA NR LI/661/22 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 31 marca 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXX/403/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów oraz po stwierdzeniu, że treść niniejszej uchwały 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. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów, zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - 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) dane przestrzenne- załącznik nr 4.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 5) strefy B ochrony konserwatorskiej, obszaru ujętego w ewidencji zabytków;
- 6) zasięg strefy OW obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi wyłącznie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.

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

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających tereny;
  - a) drogi publicznej - lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL,
  - b) dróg publicznych - dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD,
  - c) ciągów pieszo - jezdnych, publicznych oznaczonych symbolami: 1KDpj, 2KDpj, 3KDpj, 4KDpj;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo - usługowych.

**§ 6.** Część obszaru objętego planem leży w zasięgu strefy B ochrony konserwatorskiej, obszaru ujętego w ewidencji zabytków, którego granice są tożsame z granicami obszaru ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków. W granicach strefy obowiązuje:

- 1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, kompozycji zabudowy, zespołów zabudowy oraz kompozycji zieleni, historycznych nawierzchni kamiennych;
- 2) przy nowych inwestycjach budowlanych oraz związanych z odbudową, rozbudową, przebudową budynków zabytkowych - nakaz nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły budynku i użytymi materiałami budowlanymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego budynku - po rozbudowie powinien on tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 3) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali zabudowy, ukształtowania bryły budynku, w tym kształtu i wysokości dachu, użytych materiałów budowlanych;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) tworzyw sztucznych jako materiałów wykończenia elewacji,
  - b) balkonów,
  - c) kolumn;

5) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki w kolorze ceglastym, w budynkach które posiadały inne pokrycie niż wymienione stosuje się pokrycie dachowe historyczne właściwe dla danego obiektu.

§ 7. Obszar objęty planem leży w całości w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej, dla prowadzonych w obrębie strefy inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną wielkość działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki: 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75° - 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych do poszerzenia pasów drogowych oraz terenów infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenia wymienione w pkt 1, 2, 3 nie mają zastosowania dla terenów rolniczych, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, dróg i infrastruktury technicznej.

§ 9. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 "Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska". Ochrona jego zasobów jest realizowana poprzez zasady gospodarki ściekowej, określone w przepisach niniejszej uchwały.

§ 10. 1. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10% oraz średnie i wynosi Q 1%. Stanowią one obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Na tych terenach dopuszcza się lokalizację zabudowy bez podpiwniczenia, przy zachowaniu rzędnej posadzki parteru nie niższej niż 140,0 mnpm.

2. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q 0,2%. W granicach obszaru nie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Inwestycje w granicach obszaru należy jednak projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:
  - a) drogi publicznej - lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL,
  - b) dróg publicznych - dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD,
  - c) ciągów pieszo - jezdnych, publicznych, oznaczonych symbolami: 1KDpj, 2KDpj, 3KDpj, 4KDpj;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielania dojazdów jako dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m, w przypadku wydzielania dróg nieprzelotowych, obowiązuje realizacja placu do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

§ 12. 1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

- 1) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce na 4 zatrudnionych w obiektach usługowych lub produkcyjnych.

2. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w formie garaży i stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej.

3. W obszarze objętym planem liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 13. 1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym;
- 2) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej, o charakterze dystrybucyjnym w liniach rozgraniczających dróg, w sytuacji braku możliwości spełnienia tego warunku, dopuszcza się realizację odcinków sieci na terenach przyległych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę użytkową z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) budowę sieci kanalizacyjnych z włączeniem do systemów kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych odbiorników ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy - nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) do gruntu w granicach działki budowlanej lub innych odbiorników wód opadowych i roztopowych,
  - b) do kanalizacji deszczowej;
- 2) dla terenów komunikacji drogowej - nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń podczyszczających lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych o charakterze dystrybucyjnym;
- 3) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię z odnawianych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń tego typu wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) w pasach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości 7,0 m (po 3,50 m w każdą ze stron od osi linii), obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, dopuszcza się przebudowę lub skablowanie linii - w takim przypadku wymienione ograniczenia nie obowiązują.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz do celów grzewczych.

7. W zakresie sieci i urządzeń telekomunikacji ustala się ich utrzymanie oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację. Dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

10. W zakresie melioracji dopuszcza się: poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej i łączności, służących realizacji celów publicznych, w szczególności: wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, elektroenergetyki, telekomunikacji.

**§ 15.** Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 20% dla terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczonego symbolem 1MNU;
- 2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1M, 2M, 3M, 4M, 5M ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, usługowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna i magazynowo - składowa;
- 3) za zgodną z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków usługowych;
- 4) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zieleni urządzonej;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w formie: wolno stojącej, - bliźniaczej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji usług w formie: - wbudowanej, - wolno stojącej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów zabudowy produkcyjnej i magazynowo - składowej,
  - d) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków,
  - e) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>, parametr ten nie ma zastosowania dla działek o mniejszej powierzchni, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
  - f) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje zastosowanie:
    - materiałów pokrycia dachowego i elewacji jak w budynku poddawanych wymienionym pracom budowlanym,
    - wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - g) obsługa komunikacyjna:
    - teren 1M - z drogi publicznej- lokalnej 1KDL, ciągu pieszo - jezdnego, publicznego 2KDpj,
    - teren 2M - z drogi publicznej- lokalnej 1KDL, ciągu pieszo - jezdnego, publicznego 2KDpj,
    - teren 3M - z dróg publicznych: 1KDD, 2KDD, ciągów pieszo - jezdnych, publicznych: 3KDpj, 4KDpj,

- teren 4M - z dróg publicznych: 1KDD, 3KDD ciągu pieszo - jezdnego, publicznego 4KDpj,
  - teren 5M - z dróg publicznych: 1KDL, 1KDD, 3KDD, ciągu pieszo - jezdnego, publicznego 1KDpj;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - b) zakaz prowadzenia działalności mogących zawsze znacząco wpływać na środowisko, mogących potencjalnie znacząco wpływać na środowisko zdefiniowanych w przepisach odrębnych;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,
  - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych: 10,0 m,
    - budynków gospodarczych, zabudowy produkcyjnej i magazynowo - składowej: 12,0 m,
    - dla garaży: 4,0 m,
  - e) nakaz stosowania dachów:
    - symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie: od 38° do 45° w zasięgu strefy B ochrony konserwatorskiej, obszaru ujętego w ewidencji zabytków,
    - symetrycznych do nachyleniu połaci w zakresie: od 12° do 45° na pozostałych terenach;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) część terenu 3M leży w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej poza zasięgiem wyznaczonym przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy, dla urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz ich realizacji w technologii uwzględniającej możliwość zalania ich wodami powodziowymi,
  - b) część powierzchni terenów 3M, 4M, 5M leży w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi  $Q_{0,2\%}$ , inwestycje w granicach obszaru należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków mieszkaniowo - usługowych,
  - c) budynków usługowych;
- 3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zieleni urządzonej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony),

- b) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych: 1KDL, 3KDD,
  - c) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie:
    - wolno stojącej,
    - bliźniaczej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji usług w formie:
    - wbudowanej,
    - wolno stojącej,
  - e) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż: 450 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, - 700 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wolno stojącej, parametr ten nie ma zastosowania dla działek o mniejszej powierzchni, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - b) zakaz prowadzenia działalności mogących zawsze znacząco wpływać na środowisko, mogących potencjalnie znacząco wpływać na środowisko zdefiniowanych w przepisach odrębnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.30,
  - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.05,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 38° do 45°,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi publiczne (światlica wiejska);
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: gastronomia, handel detaliczny;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej - dojazdowej 2KDD;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2.00,
  - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1.00,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
  - e) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie: od 12° do 45°.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1US, 2US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi publiczne,

- b) urządzone miejsca wypoczynku;
- 3) w granicach terenu dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zieleni urządzonej;
- 4) obsługa komunikacyjna:
  - a) teren 1US - z dróg publicznych: 1KDL, 1KDD, ciągu pieszo - jezdnego, publicznego 1KDpj,
  - b) teren 2US - z dróg publicznych: 1KDL, 2KDD;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.25,
  - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) nakaz stosowania dachów:
    - symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie: od 38° do 45° w granicach terenu 1US w zasięgu strefy B ochrony konserwatorskiej, obszaru ujętego w ewidencji zabytków,
    - symetrycznych do nachyleniu połaci w zakresie: od 12° do 45° w granicach terenu 2US,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) obsługa komunikacyjna: z ciągu pieszo - jezdnego 4KDpj, 3KDD;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) część terenu leży w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obejmującej swoim zasięgiem tereny położone w odległości 50,0 m od stopy wału, w jej granicach występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych,
  - b) część terenu leży w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych,
  - c) część terenu leży w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q 0,2%, inwestycje w granicach obszaru należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi,
  - d) zakaz zabudowy.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
- 2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zieleni urządzonej;



- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wyłącznie w formie wolno stojącej;
- 4) obsługa komunikacyjna:
  - a) teren 1RM - z drogi publicznej, dojazdowej 3KDD,
  - b) teren 2RM - z drogi publicznej, dojazdowej 2KDD;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla zabudowy zagrodowej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,
  - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
  - e) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połąci w zakresie: od 35° do 45°;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) część terenu 2RM leży w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej poza zasięgiem wyznaczonym przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy, dla urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz ich realizacji w technologii uwzględniającej możliwość zalania ich wodami powodziowymi,
  - b) część powierzchni terenów 1RM, 2RM leży w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi  $Q 0,2\%$ , inwestycje w granicach obszaru należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) tereny leżą w całości w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, w granicach władania zarządcy;
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi: - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia,
  - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne - dojazdowe;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) teren 1KDD - od 4,6 do 17,0 m,
  - b) teren 2KDD - od 10,0 m,

- c) teren 3KDD - od 4,0 do 10,0 m;
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi: - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia,
  - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) część powierzchni terenów leży w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDpj, 2KDpj, 3KDpj, 4KDpj ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciągi pieszo - jezdne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) teren 1KDpj - od 5,0 do 7,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) teren 2KDpj - od 8,0 do 9,0 m,
  - c) teren 3KDpj - od 4,6 m,
  - d) teren 4KDpj - od 8,0 m;
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi: - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia,
  - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) część powierzchni terenu 4KDpj leży w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IIT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej - dojazdowej 1KDD,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) teren leży w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

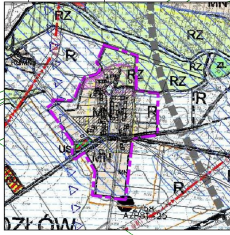
**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
**Anna Skórczak**

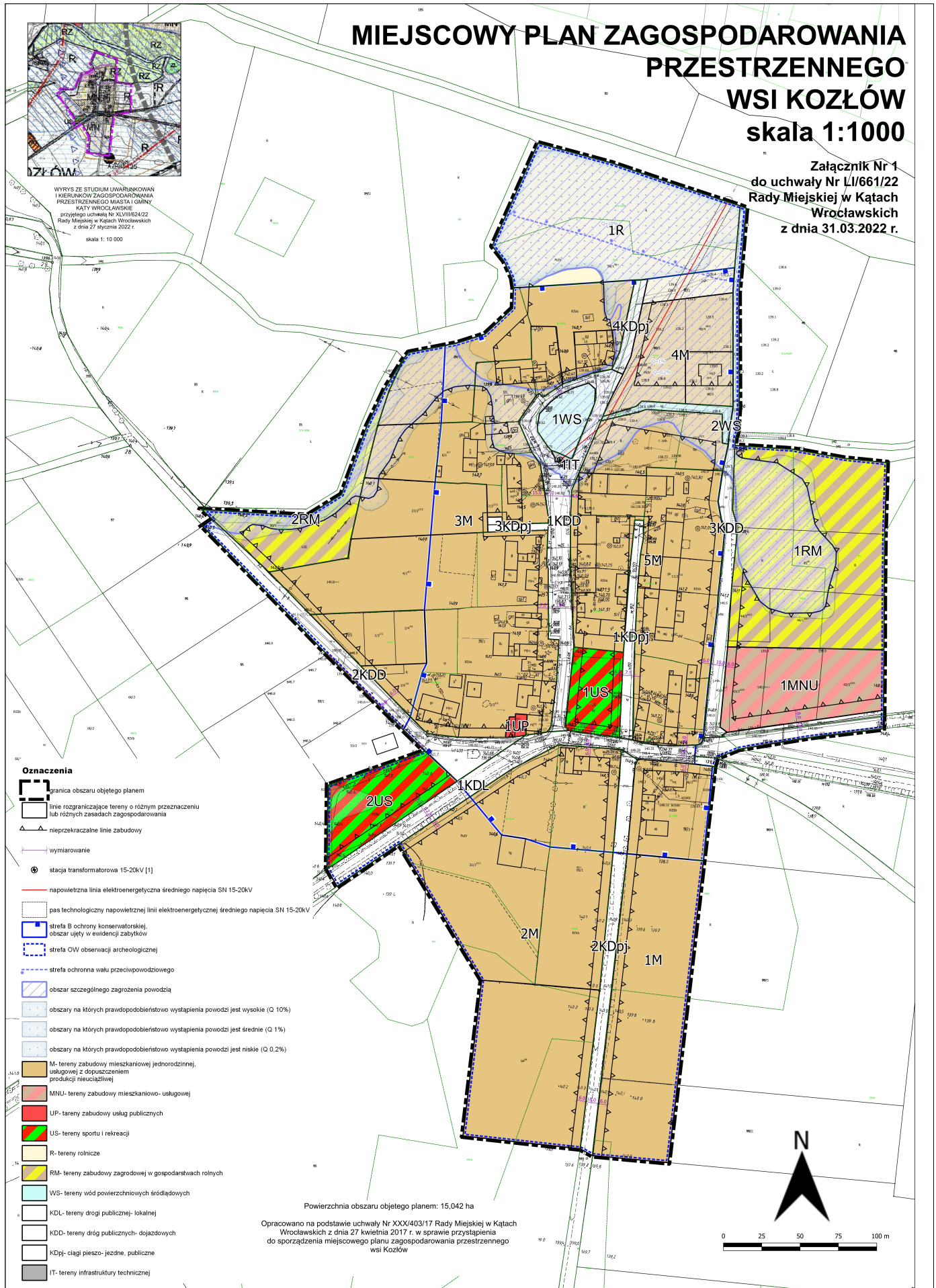
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KOZŁÓW

## skala 1:1000

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr LI/661/22  
Rady Miejskiej w Kątach  
Wrocławskich  
z dnia 31.03.2022 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE, przyjętego uchwałą Nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r.  
skala 1: 10 000

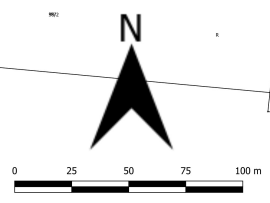


**Oznaczenia**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie
- stacja transformatorowa 15-20kV [1]
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15-20kV
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15-20kV
- strefa B ochrony konserwatorskiej, obszar ujęty w ewidencji zabytków
- strefa OW obserwacji archeologicznej
- strefa ochronna wątku przeciwpowodziowego
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q 10%)
- obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q 1%)
- obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q 0,2%)
- M- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej
- MNU- tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej
- UP- tereny zabudowy usług publicznych
- US- tereny sportu i rekreacji
- R- tereny rolnicze
- RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
- WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDL- tereny drogi publicznej- lokalnej
- KDD- tereny dróg publicznych- dojazdowych
- KDp- ciągi pieszo- jezdne, publiczne
- IT- tereny infrastruktury technicznej

Powierzchnia obszaru objętego planem: 15,042 ha

Opracowano na podstawie uchwały Nr XXX/403/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/661/22  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 31 marca 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu**

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów, wynikające z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986):

§ 1. Nie uwzględnia się następujących uwag, złożonych do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 października 2020 r. do 4 listopada 2020 r.:

- 1) z dnia 2.11.2020 w sprawie wprowadzenia do ustaleń planu:
  - a) definicji sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej,
  - b) ustaleń w zakresie zachowania lokalizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnienia wynikających z jej istnienia obostrzeń w zagospodarowaniu terenów,
  - c) zapisu: „Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.”,
  - d) zapisu: „Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.”,
  - e) zapisu: „Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem: linii elektroenergetycznych WN, SN i nN wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i /lub napowietrznym, stacji elektroenergetycznych 110kV (w tym stacji 110kV/SN) i SN (w tym stacji SN/nN) w wykonaniu wewnętrznym i napowietrznym. Umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/ układach komunikacyjnych/ liniach rozgraniczających dróg t.j. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci.”,
  - f) zapisu: „Wyznacza się tereny dla potrzeb lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia/ wprowadzenia do/ z stacji linii elektroenergetycznych.”,
  - g) zapisu: „Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nN) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczanie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.”,
  - h) zapisu: „Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.”,
  - i) zapisu: „Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzania do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.”,
  - j) zapisu: „Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.”,
  - k) zapisu: „Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.”;

Uzasadnienie: Ustalenia planu dopuszczają lokalizację infrastruktury technicznej w opisanym zakresie.

2) z dnia 17.11.2020 w sprawie przeznaczenia działek 46, 123/1 na cele budowlane:

- a) działka nr 46 - przeznaczenie niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie,
- b) działka nr 123/1 - działka leży poza granicami opracowana planu.

§ 2. Nie uwzględnia się następujących uwag, złożonych do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2021 r. do 17 stycznia 2022 r.:

1) z dnia 26.01.2022 w sprawie:

- a) możliwości uzyskania pozwolenia na budowę na dz. 40/1 - działka znajduje się w granicach terenów szczególnego zagrożenia powodzią, stanowisko Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie dopuszcza realizacji zabudowy na tym terenie,
- b) braku zgody na uznanie dz. 45 za teren zalewowy - działka znajduje się w granicach terenów szczególnego zagrożenia powodzią, stanowisko Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie dopuszcza realizacji zabudowy na tym terenie;

2) z dnia 31.01.2022 w sprawie doprecyzowania możliwości lokalizacji działalności gospodarczej (warsztatu, obiektu rekreacyjno- sportowego całorocznego) na dz. 43/3 i 43/4 - ustalenia planu określają wyczerpująco zasady zagospodarowania wyżej wymienionych terenów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/661/22  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 31 marca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach 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 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) budowa dróg,
- 2) budowa infrastruktury technicznej.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/661/22  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 31 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**