

Projekt

z dnia 18 lutego 2013 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
BURMISTRZA MIASTA I GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE

z dnia 2013 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 (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, a późn. zm), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr VIII/59/11 z dnia 29 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik nr 1;
- 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 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w południowej wsi Kozłów, w granicach dz. 43.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1 000.

§ 3. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub brak występowania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) sposobów i terminów 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 urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 7) granic terenów przeznaczonych 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;

- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) granic pomników ząglady 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 ząglady;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4. Ustalenia i oznaczenia planu

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, wraz oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

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

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach; linie rozgraniczające są jednocześnie obowiązującymi liniami nowych podziałów geodezyjnych;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, usługi hotelarskie, usługi rekreacji i turystyki, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody i rekreacji, usługi kultury, usługi oświaty i opieki przedszkolnej, usługi finansowe i bankowe, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, administracji, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich itp., obsługa i naprawy pojazdów mechanicznych oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 9) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne.**

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się w granicach obszaru objętego planem ochronę zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolami 2KDL i 3KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony) oraz wolnostojących nośników reklamowych.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Powierzchnie wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż 700 m².

2. Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m..

3. Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien zawierać się w zakresie 80°-100°.

§ 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”*, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów).

2. Działalność realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Ustala się na terenie oznaczonym symbolem MN/U jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja: zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody wyłącznie dla celów gospodarczych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem poza granicę terenu.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. IMN/U teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) zabudowa usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) zabudowa zagrodowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna = 0,05,
- b) maksymalna = 0,30.

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 12 m.;

4) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 35° - 45°, nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;

- 5) dopuszcza się stosowanie w wiatach na sprzęt rolniczy oraz inne pojazdy mechaniczne dachów dwuspadowych lub jednospadowych o spadkach połaci dachowych mniejszych niż 35°;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług.
- 7) w zależności od charakteru działalności należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu;
- 8) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) 8 m. od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - b) 6 m. od linii rozgraniczającej drogi KDD.
- 10) gabaryty obiektów – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem odstępowania do 10°;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków.

6. Dopuszcza się lokalizację wielkogabarytowych nośników reklamowych w odległościach nie mniejszych niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 8 m.

7. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu stanowiących obiekty ochrony przeciwpożarowej.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 700 m².

§ 13.2 KDL - droga lokalna.

1. Linia rozgraniczająca terenu stanowi jednocześnie granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

3. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.

§ 14.3 KDD - droga dojazdowa.

1. Linia rozgraniczająca terenu stanowi jednocześnie granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10 % - dla terenu 1MN/U;
- 2) 1% - dla terenów 2KDL i 3KDD.

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

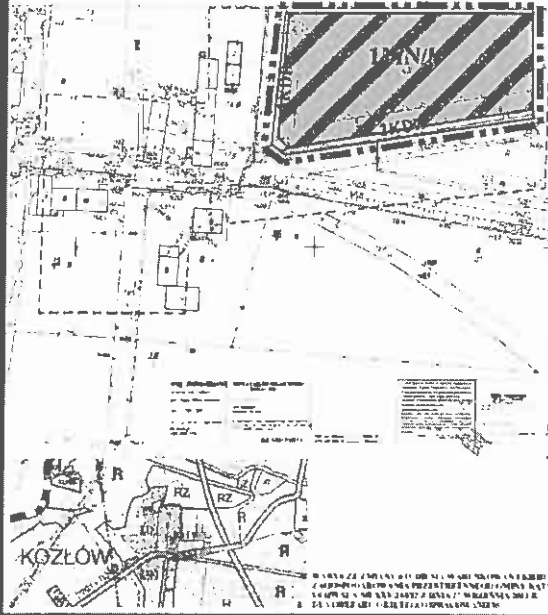
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI KOZŁÓW**

RYSUNEK PLANU



skala 1:1000



ZALĄCZENIE NR 1
DO UCHWAŁY NR
XXXI/2017 W KATASTRALNYCH
DZIAŁACH
W WSI KOZŁÓW

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- USTALENIA REGULACYJNE**
- LINIE REGULACYJNE I LINIE OGRANICZENIA PRZEZNACZENIA
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKROCALNE LINIE ZABUDOWY
- USTALENIA FUNKCYJNALNE**
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ SŁUGOWEJ
- KOMUNIKACJA**
- KDL DROGA LOKALNA
- KDD DROGA DODATKOWA
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- WYMIARY W METRACH

WYKONANO W MIEJSCU W WSI KOZŁÓW W DNIU 15.05.2017 R. PRZEZ
BIURO PROJEKTOWE I KATASTRALNE W WSI KOZŁÓW
W WYKONANIU PRACOWNIKA PROJEKTOWEGO
M. KOSIŃSKIEGO

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia.....2013 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
z dnia.....2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak 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. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami).

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr nr VIII/59/11 z dnia 29 kwietnia 2011 r.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Kozłów w granicach dz. 43, o powierzchni około powierzchni ok. 0,55 ha.

3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów uchwalonego uchwałą nr XXIII/186/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 marca 1996 r. przeznaczającego przedmiotowy teren na cele rolnicze. Zmiana ustaleń polega na przeznaczeniu terenu na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami).

5. Obszar objęty planem obejmuje grunty rolne klasy IV o powierzchni ok. 0,55 ha, wobec czego nie było potrzeby uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

6. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 7 do 28 stycznia 2013 r. oraz do dnia 11 lutego 2013 r. nie złożono na piśmie żadnych uwag.

7. Realizacja planu przewiduje docelowo poszerzenie pasów drogowych istniejących dróg gminnych. Wskutek realizacji ustaleń niniejszego planu nie przewiduje się szczególnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

8. Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów przedstawiam do uchwalenia.