

Projekt

z dnia 16 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2021 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 2021 r. poz. 1372), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), 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 XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala 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.

§ 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 m²,
 - 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 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;
- 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: -wolnostojącej, -bliźniaczej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji usług w formie: -wbudowanej, -wolnostojącej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów zabudowy produkcyjnej i magazynowo- składowej,
 - d) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków,
 - e) 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;
 - f) 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, ciągu pieszo- jezdnego, publicznego 3KDpj, 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:
 - wolnostojącej,
 - bliźniaczej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji usług w formie:
 - wbudowanej,
 - wolnostojącej,
 - e) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż: -450 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, -700 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej;
- 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 50,0m 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 wolnostojącej;
- 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 połaci 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 1IT 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.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej 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.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy położonej w obszarze objętym planem. Przeważającymi typami przeznaczenia terenu jest zabudowa zagrodowa, której intensywność dostosowano do lokalnych warunków.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla strefy "OW" obserwacji archeologicznej. W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

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 planu.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na możliwość rozwoju zabudowy w opisywanym obszarze są uwarunkowania ochrony przed powodzią. Część terenów objętych planem leży w zasięgu obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie ($Q=1\%$) zgodnie z przepisami odrębnymi tożsamych z zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W ich zasięgu obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, zasady oraz warunki uzyskania odstępstw od zakazów regulują przepisy odrębne. Zasięg tych obszarów pokrywa się w znacznym stopniu z zasięgiem obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie ($Q=0,2\%$). 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.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie określono nakaz zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych terenów elementarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości.

Obszar objęty opracowaniem o łącznej powierzchni 15,922 ha leży w granicach Kozłów, w zachodniej części gminy. Są to głównie tereny zabudowane o wiejskim charakterze. Występują również tereny rolne, wody powierzchniowe, zieleń o różnym charakterze, elementy komunikacji. Obszar objęty jest trzema planami miejscowymi. Pierwszy przyjęty uchwałą Nr XXIII/190/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 marca 1996 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 6 poz. 74 z dnia 17 czerwca 1996 r. przeznacza zmienianą część powyższego planu na tereny zainwestowania wiejskiego, tereny istniejących i projektowanych usług, elementy układu komunikacyjnego, tereny rolne. Drugi plan przyjęty uchwałą Nr XXXIV/315/09 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 czerwca 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 136 poz. 2769 z dnia 21 sierpnia 2009 r. przeznacza część objętą zmienianym planem na tereny rolne. Trzeci plan przyjęty uchwałą Nr XXX/297/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 lutego 2013 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego poz. 2836 z dnia 26 kwietnia 2013 r. przeznacza nieruchomości na tereny mieszkaniowo-usługowe.

Zmiana zapisów planistycznych polegać ma na aktualizacji ustaleń dla terenów wskazanych w planach miejscowych jako zainwestowane, wraz z nieznacznym zwiększeniem terenów zainwestowanych wskazanych w studium. Przewiduje się, że dzięki dokonany zmianom będzie możliwa lokalizacja ok. 10 budynków mieszkalnych. Zmiana ustaleń planu będzie zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Dokument ten wskazuje: tereny o dominującej funkcji zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny o dominującej funkcji usług sportu i rekreacji, tereny upraw rolniczych, na których dopuszczono zabudowę zagrodową, tereny łąk i pastwisk, elementy układu komunikacyjnego.

Zakłada się, że wnioskowana zmiana w planie nie będzie stanowić znaczącej kolizji dla istniejącego zagospodarowania terenu. W obszarze objętym planem, istnieje zabudowa o charakterze wiejskim wraz z układami komunikacyjnymi, występują tereny wykorzystywane rolniczo. Część planu, wg map zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego. Realizacja ustaleń studium spowoduje konieczność wystąpienia z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę terenów rolnych na cele nierolnicze. Dla części przedmiotowego obszaru zgodę taką uzyskano na etapie wcześniej sporządzanych planach miejscowych. W toku procedury planistycznej uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.602.183.2019 z dnia 7 lipca 2020 r. Na mocy decyzji nie wyrażono zgody na część wnioskowanych terenów w granicach działek ewidencyjnych nr 53/1, 53/2, 55, 56. Obszar tych działek został wyłączony z opracowania planu.

Wieś Kozłów zamieszkuje obecnie 75 osób (stan na 13 kwietnia 2017 r.). Obowiązujący plan miejscowy pozwala na zwiększenie liczby mieszkańców o ok. 195 osób. Przewiduje się, że zwiększenie terenów mieszkaniowych pozwoli na zwiększenie liczby mieszkańców o ok. 32 osoby. Spełnione to będzie wyłącznie przy uzyskaniu zgód rolnych na wszystkich terenach objętych planem.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Określone w ustaleniach planu zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczą:

1)zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;

2)odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;

3)melioracji wodnych szczegółowych;

4)odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych;

5)sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

6)paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;

7)sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych;

8)gromadzenia i usuwania odpadów.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez:

1)zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;

2)wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu,

3)zorganizowanie w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dyskusji publicznej nad zawartymi w projekcie rozwiązaniami;

4)wskazanie po okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu terminu składania uwag do projektu.

Informacje o tych działaniach są przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wcześniej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych była dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane

w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w tym zakresie, w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego powiązanego z terenami dróg w otoczeniu terenu objętego planem.

W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Lokalizacja nowej zabudowy nie będzie ograniczać możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów w ramach istniejących ciągów komunikacyjnych w otoczeniu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Stwierdza się, że przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu są zgodne treścią z treścią analizy przyjętej uchwałą nr XLV/572/18 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu:

- 1) podatków od nieruchomości;
- 2) opłat planistycznych;
- 3) opłat adiacenckich.

Dochody gminny będą zależeć od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu,
- 2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu,
- 4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 5) projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu,

W wymienionym powyżej terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowić będzie załącznik Nr 3 do uchwały.

Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 poz. 283 z późn. zm.):

- 1)ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2)opinie organów:
 - a)Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
 - b)Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu.

.