

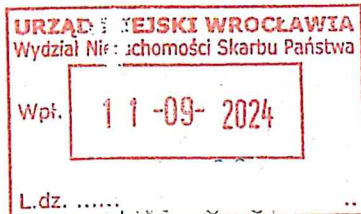
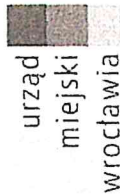


Signed by /  
Podpisano przez:

Urząd Miejski  
Wrocławia

Date / Data:  
2024-09-10 09:48

Prezydent Wrocławia



Nr sprawy:  
Nr pisma:

Wrocław, dnia 10 września 2024 r.

**Wypis i wyrys  
z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego  
Kotowice Słoneczne Północne we Wrocławiu.**

(UCHWAŁA NR LII/1234/04 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 15 stycznia 2004 r. – Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 6 kwietnia 2004 r. Nr 62, poz.1219)

**Dla działek nr 1/3 i 2/3, AR\_1, obręb Kotowice we Wrocławiu.**

Wyżej wymienione działki znajdują się na terenie oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem: **KZ1**

Wypis z tekstu planu:

R o z d z i a ł I

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Kotowice Słoneczne Północne, zwany dalej planem, obejmuje obszar, którego granice stanowią: granica administracyjna miasta Wrocławia, potok Czerwony ul. Deweloperka oraz ul. Potokowa

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

R o z d z i a ł II

Ustalenia dla terenów

§ 5

1. Ogólne ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

1) przed wydaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać opinię właściwych służb ochrony zabytków.

Wszelkie prace ziemne, prowadzone w obrębie obszaru objętego planem wymagają uprzedniego zgłoszenia i prowadzenia pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim właściwej służby ochrony zabytków. W przypadku wystąpienia obiektów archeologicznych (nieruchomych lub ruchomych) ustala się wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych;

2) w obrębie nowo odkrytych obiektów archeologicznych obowiązują następujące zalecenia:

a) prace ziemne muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi prowadzonymi przez uprawnionego archeologa na koszt inwestora,

b) przed wydaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać opinię i zezwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania budynków:

1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną ustala się nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy, wynoszący 0,4 przy średniej ważonej liczbie kondygnacji nie przekraczającej 2,5;

2) dachy w budynkach nowo powstających dwu lub wielospadowe, o nachyleniu pości 30% - 60%;

3) kolorystyka - pokrycie dachu w kolorach: czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym.

3. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

1) określone w planie funkcje terenów wskazują na podstawowy sposób użytkowania terenów, oznacza to dopuszczenie wprowadzania funkcji uzupełniających, niekolidujących z funkcją podstawową, niezmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;

2) ogrodzenia działek terenów mieszkaniowych przyległych do terenów publicznych ażurowe o prostych formach, wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno), zaleca się żywopłoty;

3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji;

4) wszelkie uciążliwości związane z dopuszczeniem działalności usługowej w budynkach mieszkalnych nie mogą przekraczać norm zabudowy mieszkaniowej i granicy działek, na których są zlokalizowane;

Wydział Planowania Przestrzennego  
ul. Świdnicka 53; 50-030 Wrocław  
tel. +48 717 77 73 25  
fax +48 717 77 86 59  
wpl@um.wroc.pl  
www.wroclaw.pl

- 5) Dla każdego budynku mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz planowanych usług należy ustalić obowiązek urządzenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie własnym inwestora;
4. Ustalenia dotyczące parcelacji gruntów: wewnętrzne podziały terenów zabudowy mieszkaniowej wskazane w rysunku planu nie są obowiązujące, dopuszcza się korekty ich przebiegu wynikające z warunków użytkowania i władania terenu, przy zachowaniu następujących kryteriów:
- 1) powierzchnie działek zabudowywanych willami wielkomiejskimi nie mogą być mniejsze niż 1500m<sup>2</sup>, a szerokość frontów działek, przyległych do dróg publicznych nie może być mniejsza niż 20 m;
  - 2) powierzchnie działek zabudowy wolno stojącej nie mogą być mniejsze niż 1000 m<sup>2</sup>, a szerokość frontów działek, przyległych do dróg publicznych nie może być mniejsza niż 18 m;
  - 3) powierzchnie działek zabudowy bliźniaczej nie mogą być mniejsze niż 600 m<sup>2</sup>, a szerokość frontów działek, przyległych do dróg publicznych nie może być mniejsza niż 14 m<sup>2</sup>.
5. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- 1) zabudowę dopuszcza się wyłącznie po uzbrojeniu terenu;
  - 2) wszystkie działki przeznaczone pod zabudowę należy przyłączyć do miejskich systemów wodociągowego i kanalizacyjnego;
  - 3) linie rozgraniczające tereny komunikacji mogą być korygowane w kierunku poszerzenia ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy;
  - 4) linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic;
  - 5) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady, o której mowa w pkt 4 przy niezmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale III;
  - 6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
  - 7) realizacja zabudowy określonej na rysunku planu, na terenach w których występują sieci uzbrojenia podziemnego, będzie możliwa po ich przełożeniu.
  - 8) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
  - 9) wszelkie inwestycje polegające na zmianie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu muszą być poprzedzone kompleksowym opracowaniem przebudowy istniejącego systemu drenażu rolniczego, w uzgodnieniu z administratorem urządzeń melioracyjno-drenarskich.
  - 10) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
    - b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na tereny objęte planem, poprzez realizację sieci rozdzielczej ułożonej zgodnie z zapisem w pkt 4,
    - c) rozbudowę istniejącej sieci w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców,
  - 11) W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
    - a) odprowadzenie ścieków, systemem grawitacyjno - tłocznym, do planowanej przepompowni ścieków zlokalizowanej przy ulicy Wilkszyńskiej i przetłoczenie ich do kolektora "Bystrzyca" (inwestycja poza obszarem objętym planem), na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
    - b) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania, budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w pkt 4,
    - c) budowę pompowni kanałowych ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, na terenach własnych Inwestora,
    - d) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza użytkowanie istniejących bezodpływowych szczelnych osadników przydomowych z wywozem ścieków do miejskiej oczyszczalni.
  - 12) W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
    - a) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania
    - b) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zapisem w pkt 4,
    - c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, na terenie własnym inwestora,
    - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w ppkt. c,
    - e) odprowadzenie wód deszczowych, poprzez system istniejących rowów melioracyjnych i planowanych przewodów deszczowych do rzeki Bystrzyca znajdującej się na wschód od obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rzeki;
  - 13) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - a) dostawę energii elektroenergetycznej, do terenów objętych planem z istniejących linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia 20 kV wyprowadzonych z GPZ Leśnica,
    - b) modernizację, rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia,
    - c) budowę stacji transformatorowych oznaczonych na rysunku planu symbolem EE, jako obiektów o wysokim standardzie architektonicznym, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
    - d) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, niewymienionych w ppkt. c), przy znacznym zwiększeniu mocy zapotrzebowanej, na terenie własnym inwestora,
    - e) dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych na terenach ZR i ZP,
    - f) wykonanie sieci niskiego napięcia według zaleceń właściciela sieci, z uwzględnieniem istniejących stacji transformatorowych i sieci i niskiego napięcia;
  - 14) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - a) dostawę gazu z istniejącej sieci średniego i niskiego ciśnienia na warunkach określonych przez właściciela sieci,
    - b) rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, na terenach objętych planem, ułożonej zgodnie z zapisem w pkt 4,
    - c) wykorzystanie gazu do celów grzewczych;
  - 15) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:



- a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych, dopuszcza się również stosowanie niekonwencjonalnych systemów ogrzewania,
- b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń;
- 16) W zakresie urządzeń melioracyjnych ustala się:
- a) obowiązek pozostawienia 3,0 m pasa komunikacyjnego po obu stronach rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu, w celu umożliwienia prawidłowej ich eksploatacji i utrzymania,
- b) zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, na warunkach określonych przez właściciela rowów,
- c) obowiązek uzgodnienia z administratorem sieci urządzeń melioracyjnych prac związanych z tymi urządzeniami,
- d) teren znajduje się na obszarze zdrenowanym, przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci drenarskiej należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą projekt przebudowy ww. sieci na terenie objętym przyszłą inwestycją.
6. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. Wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej i podział na działki jest możliwe tylko w przypadku oddania do ruchu ulicy KL 1 i KL 2.
8. Ustala się tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych. Są nimi tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu numerami i symbolami: KZ 1, KL 1, KL 2,

### Rozdział III Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

#### § 29

1. Dla terenu komunikacji oznaczonego w rysunku planu symbolem KZ1 ustala się przeznaczenie podstawowe: ulica zbiorcza.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozdzielających co najmniej 25,0 m;
  - 2) zaleca się szpaler drzew wzdłuż terenów mieszkaniowych;
  - 3) zaleca się uwzględnienie w przekroju ulicznym ścieżkę rowerową dwukierunkową w części przyległej do terenu opracowania;
  - 4) dopuszcza się zjazdy indywidualne tylko w uzasadnionych przypadkach np. w przypadku braku innego dojazdu do działki budowlanej.

### Rozdział IV Ustalenia końcowe

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 3 tej ustawy, na 30%.

Wypis i wyrys sporządzono na wniosek: Wydziału Nieruchomości Skarbu Państwa Urzędu Miejskiego Wrocławia z dnia 05.09.2024r., w oparciu o przepis art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) z odpowiednim uwzględnieniem przepisów art. 109 - 112 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (j. t.: Dz. U. z 2022 r., poz. 1799 ze zm.).

**Załącznik:** 1 egzemplarz fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skala 1: 2000 + legenda.

dokument wydano w postaci elektronicznej  
i podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu  
Z up. PREZYDENTA

Kierownik Zespołu Lokalizacji Inwestycji

Z up. PREZYDENTA  
  
KIEROWNIK ZESPOŁU

#### Uwaga!

Niniejszy wypis z planu miejscowego, jako swobodny wyciąg z przepisów gminnych, posiada wyłącznie charakter informacyjny i umieszczono w nim ogólne dane o możliwości oraz zasadach inwestowania na terenie wskazanym we wniosku. W procesie inwestycyjnym, bądź obrotu nieruchomościami - należy bezwzględnie korzystać z pełnego tekstu wskazanej na wstępie uchwały Rady Miejskiej Wrocławia dostępnej na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Wrocławia <https://baw.um.wroc.pl/> lub w Informacji Wydziału Planowania Przestrzennego (pl. Nowy Targ 1-8).

#### Otrzymują:

1. Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa Urzędu Miejskiego Wrocławia, ul. Kuźnicza 43-45, 50-138 Wrocław
2. aa.

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zmianami).

