



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 lipca 2026 r.

Poz. 3268

UCHWAŁA NR XXIX/292/2026 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 25 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Wrocławskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z uchwałą nr LXVIII/856/23 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Wrocławskiej, po stwierdzeniu, że nie narusza się 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Wrocławskiej zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4.

§ 3. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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.

§ 4. 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) strefa ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych;
- 5) oznaczenia określające przeznaczenie terenów.

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

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o nieprzekraczalnych liniach zabudowy należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części budynku, z wyjątkiem wysuniętych zadaszeń, schodów zewnętrznych, przedsionków wejściowych, balkonów, wykuszy, które mogą przekroczyć linię o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy infrastruktury technicznej;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie standardów akustycznych na obszarze objętym planem wskazuje się teren oznaczony symbolem MNW- zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. 1. Wyznacza się na strefę ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych.

2. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi prowadzonymi w granicach strefy wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wyznacza się przestrzeń publiczną w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

§ 9. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice- Środa Śląska”, w jego granicach obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1300,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi;
- 5) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. Całość obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław - Strachowice, gdzie obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji lotniska. Ograniczania wysokości obiektów obejmują także umieszczone na nich urządzenia.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z:

- 1) drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KR.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej w minimalnej ilości 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

3. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji sieci przesyłowych;
 - 2) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
 - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ustala się zakaz realizacji stacji transformatorowych słupowych,
 - c) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;
 - 6) odprowadzenie ścieków dopuszcza się poprzez:
 - a) sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,
 - b) bezodpływowe zbiorniki na ścieki;
 - 7) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się ich zagospodarowanie w granicach działki;
 - 8) w zakresie melioracji dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 9) w zakresie zagospodarowania odpadów obowiązują przepisy odrębne;
 - 10) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - 11) w zakresie stosowania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kWz wyłączeniem urządzeń tego typu wykorzystujących siłę wiatru.
- § 14.** Określa się następujące wysokości stawek procentowych na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) za zgodne z przeznaczaniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) garaży i budynków gospodarczych,
 - c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

- 3) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1300 m²,
 - b) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m;
 - c) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0- 38,0 m;
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0- 12,5 m;
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

§ 19. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Anna Skórczak

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/292/2026
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikające z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130):

§ 1. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 listopada 2024 r. do 29 listopada 2024 r. w wyznaczonym przez Burmistrza terminie nie wpłynęły uwagi, w związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

§ 2. Nie uwzględnia się następujących uwag zgłoszonych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 kwietnia 2026 r. do 27 kwietnia 2026 r.:

1) z dnia 04-05-2026 o treści:

- a) brak zapewnienia podstawowej infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- b) mimo zaprojektowania drogi dojazdowej brak jest jednoznacznych ustaleń dotyczących jej realizacji oraz finansowania,
- c) sąsiedztwo stawu otoczonego zadrzewieniem, może stanowić potencjalne zagrożenie dla przyszłych mieszkańców i ich mienia;

2) z dnia 11-05-2026 o treści: obszar planu graniczy bezpośrednio z lasem, w którym rosną wysokie drzewa przy samej granicy tej działki;

3) z dnia 12-05-2026 o treści: wniosek o objęcie procesem planistycznym obszaru całej wsi Samotwór;

4) z dnia 12-05-2026 o treści:

- a) uwzględnienie działki nr 34 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako terenu przeznaczonego pod zabudowę,
- b) ponowne przeanalizowanie kierunków rozwoju zabudowy w miejscowości Samotwór,
- c) uwzględnienie istniejącej infrastruktury technicznej oraz ekonomicznych skutków realizacji nowych inwestycji infrastrukturalnych;
- d) przeprowadzenie planowania przestrzennego w sposób uwzględniający interes całej społeczności lokalnej oraz harmonijny rozwój miejscowości.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/292/2026
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 czerwca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasad ich finansowania**

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ulicy Wrocławskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

§ 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 XXIX/292/2026
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 czerwca 2026 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