



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 lipca 2026 r.

Poz. 3270

UCHWAŁA NR XXIX/294/2026 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 25 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wojtkowice

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 LII/675/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wojtkowice, 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 obrębu Wojtkowice zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000.

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 ochrony 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. 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.

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

1) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) 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 oraz odstępstw opisanych w przepisach szczegółowych uchwały,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń służących przemysłowej obróbce metalu, drewna, kamienia, związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów, usług zamieszkania zbiorowego, hoteli;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie standardów akustycznych na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami:
- a) MNW- zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U-RZM- zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
 - c) US-UK- zaliczone do terenów rekreacyjno- wypoczynkowych,
 - d) RZM- zaliczane do terenów zabudowy zagrodowej.

§ 6. 1. W obszarze objętym planem występują udokumentowane stanowiska archeologiczne:

- 1) 2/20/82-26 AZP- ślad osadniczy- neolit, epoka kamienia, kultura pucharów lejkowatych, kultura łużycka;
- 2) 3/21/82-26 AZP- znalezisko luźnie- neolit, kultura ceramiki sznurowej;
- 3) 4/26/82-26 AZP- ślad osadniczy- epoka kamienia, wczesne średniowiecze IX- XII wiek, późne średniowiecze XIV- XV wiek, kultura łużycka.

2. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi prowadzonych na terenie stanowisk archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Wyznacza się na strefę ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi prowadzonych w granicach strefy wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Wyznacza się strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą:

- 1) zespół kościelny, wpisany do rejestru zabytków decyzją A/1221/1822 z dnia 22.08.1966, w którego skład wchodzi:
 - a) Kościół fil. św. Jana Nepomucena,
 - b) mur,
 - c) cmentarz katolicki.

2. W granicach strefy wszelkie działania związane z pracami budowlanymi podlegają przepisom odrębnym.

§ 9. Wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących obowiązuje nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej- ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości, wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej;

- 3) parametry kształtowania nowej i przebudowywanej zabudowy: nakaz stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci w zakresie 38°- 45°, z pokryciem z dachówki ceramicznej w kolorze ceglasmym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu oraz pokrycie inne niż ceramiczne dopuszcza się stosowanie formy i pokrycia dachu właściwe dla danego obiektu;
- 4) dodatkowo w granicach strefy obowiązuje:
 - a) nakaz stosowania elewacji w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do historycznej kolorystyki budynków, w odcieniach bieli, beżu, rozbielonych piasków,
 - b) nakaz kształtowania elewacji budynków murowanych w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych- wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
 - c) nakaz stosowania okien prostokątnych, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych dopuszcza się stosowanie okien o formie kwadratu, wielopodziałowych,
 - d) nakaz zachowania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - e) zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych,
 - f) nakaz utrzymania krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, z zachowaniem istniejącej zieleni- ochronie podlega drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;
- 5) na terenie dawnego zespołu folwarcznego należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni; nową zabudowę na obszarze folwarku dopuszcza się wyłącznie w miejscu historycznych budynków, jako uzupełnienie historycznej zabudowy.

§ 10. 1. W obszarze objętym planem znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) nr 7- budynek mieszkalno-gospodarczy;
- 2) nr 7- obora;
- 3) nr 8- budynek mieszkalny;
- 4) nr 10- budynek mieszkalny;
- 5) nr 12- budynek mieszkalny;
- 6) nr 21- budynek mieszkalny;
- 7) nr 21- obora;
- 8) nr 25- budynek mieszkalny.

2. Dla budynków wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekt zabytkowy należy poddać modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane (w tym historyczne pokrycie dachu) oraz kolorystykę elewacji;
- 3) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 4) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów drzwiowych i okiennych zgodne z historycznym wizerunkiem budynku.

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

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: US-UK, UR-CC, KDL, KDD;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

§ 12. 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:

- 1) zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do niego zanieczyszczeń;
- 2) zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa jego stanu;
- 3) ochronę i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem znajduje się Cmentarz Parafialny w Wojtkowicach

2. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru znajduje się Cmentarz Komunalny w Wojtkowicach.

3. Dla cmentarzy wymienionych w ust. 1 i 2 w granicach obszaru objętego planem wyznacza się strefy sanitarne:

- 1) wewnętrzne o zasięgu 50,0 m od granic cmentarzy;
- 2) zewnętrzne o zasięgu 150,0 m od ich granic.

4. W zasięgu stref wymienionych w ust. 2 obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700,0 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 wewnętrzne oraz terenów rolniczych;
- 5) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielone działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10,0 m;
- 6) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w granicach pasa technicznego linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 14,0 (po 7,0 m od osi linii w każdą stronę), obowiązują:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3,0 m;
- 3) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu do linii i słupów.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z:
 - a) dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL,
 - b) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD,
 - c) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KR,
 - d) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem powinna się odbywać z dróg o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 10,0 m;
- 3) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m, drogi takie nie mogą być dłuższe niż 150,0 m, a ich szerokość w liniach rozgraniczających nie może być węższa niż 10,0 m;
- 4) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0 m;

- 5) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową- do drogi publicznej, wewnętrznej lub drogi transportu rolnego, przy czym każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o minimalnej szerokości 4,5 m.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych w minimalnej ilości:

- 1) dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 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;
- 2) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko postojowe.

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

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 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) w zakresie odprowadzenia ścieków dopuszcza się eksploatację, budowę, przebudowę, rozbudowę:
 - a) sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,
 - b) bezodpływowych zbiorników na ścieki,
 - c) lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszcza się na działkach, dla których na jeden lokal mieszkalny przypada nie mniej niż 1500 m² działki, na której jest lokalizowany;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla terenów zabudowy: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej lub do cieków zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem,
 - b) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 8) w zakresie zagospodarowania odpadów obowiązują przepisy odrębne;
- 9) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 10) w zakresie stosowania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się:
 - a) stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - b) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW.

§ 18. 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:

- 1) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNW, MNW-U-RZM, RZM, RZP;
- 2) 0,01 % dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW 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 i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1MNW z dróg 1KDD, 2KDD,
 - b) teren 2MNW z dróg 2KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR,
 - c) teren 3MNW z dróg 2KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR,
 - d) teren 4MNW z dróg 3KDD, 7KDD;
- 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 1500 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
 - c) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m,
 - d) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - e) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych: 6,0 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m².

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U-RZM, 2MNW-U-RZM, 3MNW-U-RZM, 4MNW-U-RZM, 5MNW-U-RZM, 6MNW-U-RZM, 7MNW-U-RZM, 8MNW-U-RZM, 9MNW-U-RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej lub zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczaniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) usług:
 - handlu,
 - gastronomii,
 - biur,
 - zdrowia,
 - c) istniejących budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - d) garaży i budynków gospodarczych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 3KDD, 7KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
 - b) teren 2MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 3KDD, 5KDD, 6KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
 - c) teren 3MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 6KDD,
 - d) teren 4MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 6KDD,
 - e) teren 5MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 6KDD,
 - f) teren 6MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD,
 - g) teren 7MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 3KDD, 4KDD,
 - h) teren 8MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 1KDD, 2KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR,
 - i) teren 9MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 2KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
 - a) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązują przepisy par. 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy par. 11 niniejszej uchwały;
- 5) 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 1000 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,
 - c) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m,
 - d) nakaz stosowania pokryć dachowych:
 - z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym dla nowych budynków w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej,
 - e) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,

- f) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°- 45°,
- g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,00,
- h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- j) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
- k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych: 6,0 m;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-UK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) za zgodne z przeznaczaniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) boiska i place sportowe, place zabaw,
 - c) zabudowa usług kultury i rozrywki (świetlica wiejska),
 - d) zabudowa usług publicznych;
- 3) uzupełniające przeznaczenie terenu: budynki gospodarcze;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi 7KDD;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 25° do 32°, krytych dachówką lub blachodachówki w kolorze ceglasto-czerwonym,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UR-CC ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego lub cmentarza czynnego;
- 2) za zgodne z przeznaczaniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) istniejącego budynku Kościoła fil. św. Jana Nepomucena,
 - b) czynnego Cmentarza Parafialnego w Wojtkowicach;
- 3) obsługa komunikacyjna z dróg 1KDL, 6KDD;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się funkcje, gabaryty budynku, kształt i nachylenie połaci dachowych,
 - b) zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie położenia w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują przepisy par. 9 niniejszej uchwały.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDL- 9,5- 27,0 m,
 - b) 2KDL- 6,0- 15,0 m,
 - c) 3KDL- 10,0- 14,5 m;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających:
 - budowli drogowych,
 - elementów odwodnienia,
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - 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, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD- 8,0- 10,0 m,
 - b) 2KDD- 10,0- 12,0 m,
 - c) 3KDD- 10,0 m,
 - d) 4KDD- 4,0- 5,0 m,
 - e) 5KDD- 5,5 m,
 - f) 6KDD- 4,1- 27,3 m,
 - g) 7KDD- 10,0 m;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających:
 - budowli drogowych,
 - elementów odwodnienia,
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KR- 5,5 m,
 - b) 2KR- 5,6- 13,1 m,
 - c) 3KR- 12,0- 16,3 m;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających:
 - budowli drogowych,

- elementów odwodnienia,
- obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 4KDD;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,60,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RN, 2RN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych;
- 3) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu:
 - a) dopuszcza lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dróg transportu rolnego, rowów melioracyjnych,
 - b) ustala się zakaz zabudowy.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) garaży,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 1RZM z dróg 1KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR,
 - b) teren 2RZM z drogi 3KDD,
 - c) teren 3RZM z dróg 2KDL, 3KDL, 2KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR,
 - d) teren 4RZM z dróg 2KDL, 3KDL;
- 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 3000 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego na działkach o powierzchni mniejszej niż wymieniona w powyższej literze, wydzielonych przed wejściem w życie przepisów planu,

- c) nakaz zachowania minimalnej odległości między budynkami mieszkalnymi: 8,0 m,
- d) garaże wolnostojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
- e) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
- f) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
- g) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
- h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80,
- i) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- k) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych: 10,0 m,
 - dla garaży: 6,0 m.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5RZM, 6RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) garaży,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren 5RZM z drogi 3KDL,
 - b) teren 6RZM z dróg 1KDD, 3KR;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wyklucza się lokalizację budynków i lokali mieszkalnych,
 - b) nie ustala się paramentów dla dachów,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków i obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych, w tym związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) istniejących budynków mieszkalnych,

- c) garaży,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z dróg 1KDD, 2KDD;
- 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 1000 m²,
 - b) garaże wolnostojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - c) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,
 - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 30°- 45°,
 - e) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, budynków i obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych: 15,0 m,
 - dla garaży: 6,0 m.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1L, 2L, 3L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasów;
- 2) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych.

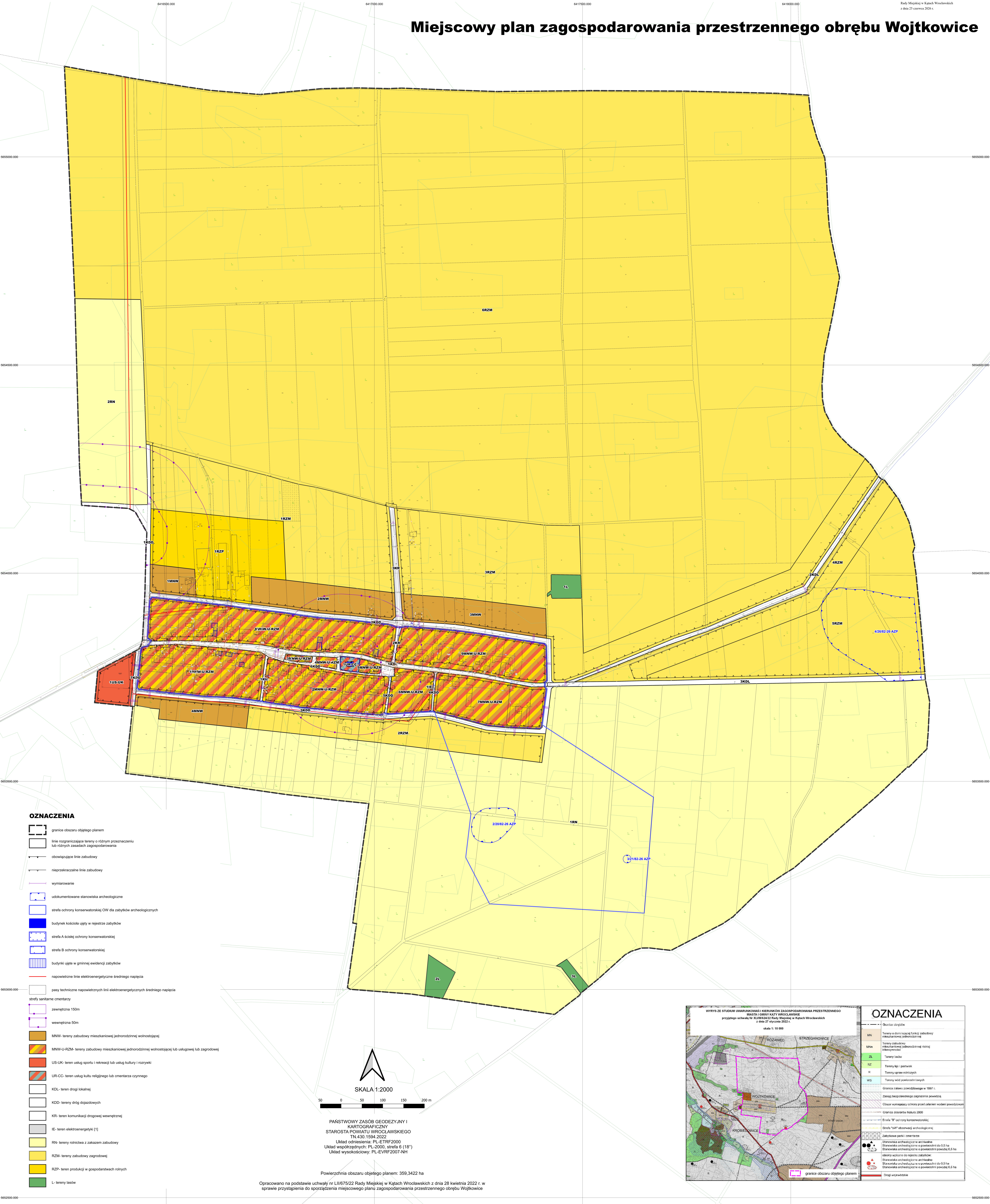
Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

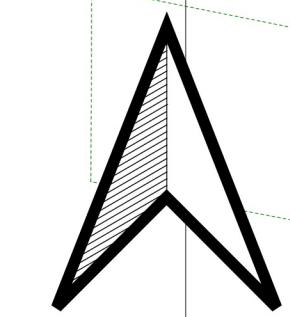
Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Anna Skórczak

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Wojtkowice



OZNACZENIA

- granicę obszaru objętego planem
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie
- udokumentowane stanowiska archeologiczne
- strefa ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych
- budynek kościoła ujęty w rejestrze zabytków
- strefa A ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa B ochrony konserwatorskiej
- budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia
- strefy sanitarne cmentarzy
- zewnętrzna 150m
- wewnętrzna 50m
- MNW- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U-RZM- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej lub zagrodowej
- US-UK- teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
- UR-CC- teren usług kultu religijnego lub cmentarza czynnego
- KDL- teren drogi lokalnej
- KDD- tereny dróg dojazdowych
- KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IE- teren elektroenergetyki [1]
- RN- tereny rolnicze z zakazem zabudowy
- RZM- tereny zabudowy zagrodowej
- RZP- teren produkcji w gospodarstwach rolnych
- L- tereny lasów



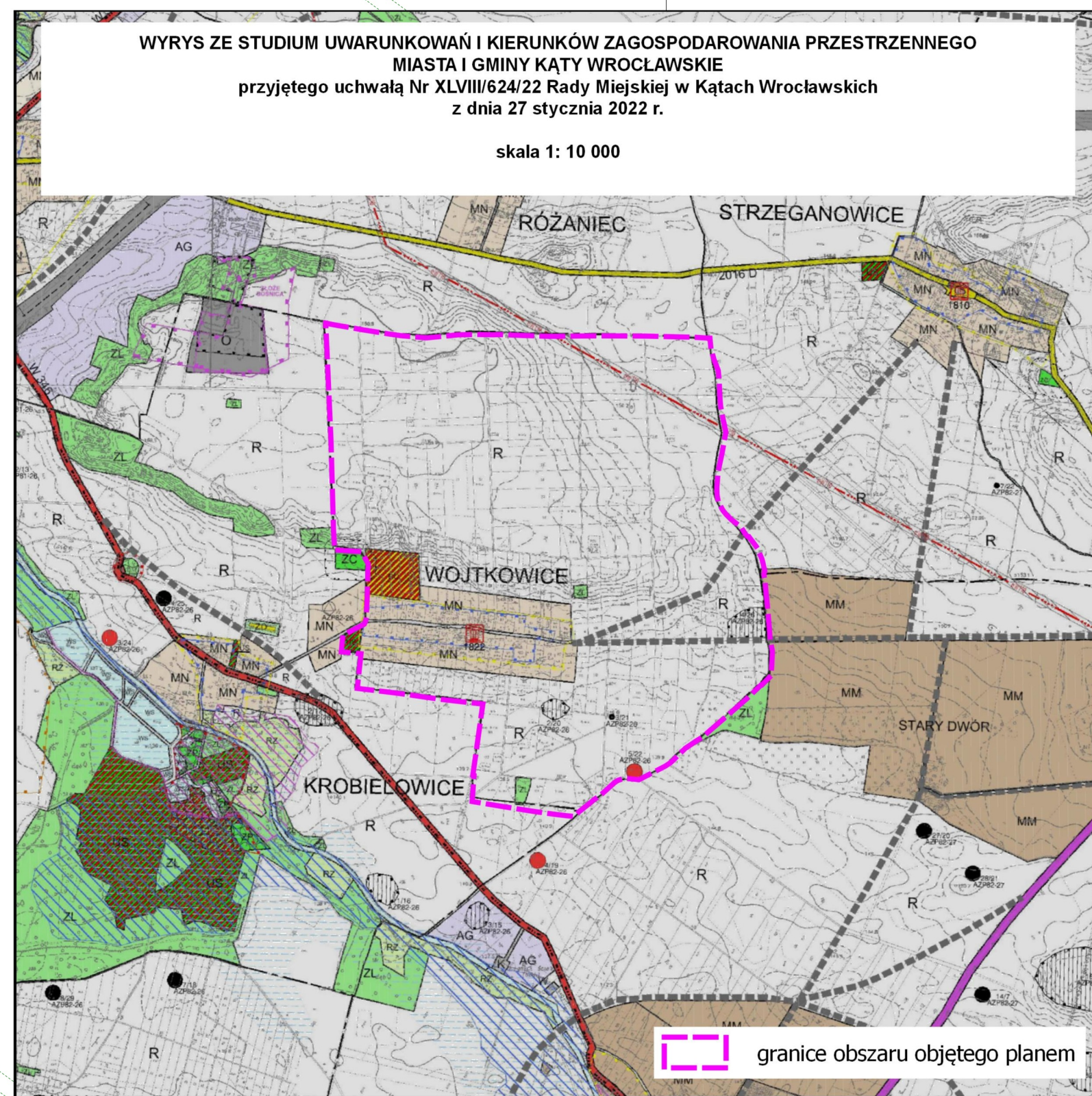
SKALA 1:2000

0 50 100 150 200 m

PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I
KARTOGRAFICZNY
STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
TN.430.1594.2022
Układ odniesienia: PL-ETRF2000
Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 6 (18°)
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

Powierzchnia obszaru objętego planem: 359,3422 ha

Opracowano na podstawie uchwały nr LIU/675/22 Rady Miejskiej w Katowicach Wrocławskich z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Wojtkowice



OZNACZENIA

- Obszar objęty planem
- MN Tereny o dużej wartości funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- RZ Tereny lasów
- R Tereny agrowo rolniczych
- WG Tereny wód powierzchniowych
- Granicę obszaru Natura 2000
- Zonę bezpieczeństwa zaplecza powiatu
- Obszar wyłączenia ochrony przed zanieczyszczeniem powodziowym
- Granicę obszaru Natura 2000
- Strefa "B" ter. (oryg. konserwatorskiej)
- Strefa "W" obszaru archeologicznego
- zabytkowe parki i cmentarze
- Stanowiska archeologiczne w archiwale
- Stanowiska archeologiczne o powierzchni do 0,5 ha
- Stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 0,5 ha
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Stanowiska archeologiczne o powierzchni do 0,5 ha
- Stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 0,5 ha
- Drugi województwa

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/294/2026
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie 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 2026 r. poz. 538):

§ 1. Nie uwzględnia się następujących uwag zgłoszonych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 21 maja 2025 r. do 10 czerwca 2025 r.:

- 1) z dnia 16-06-2025 o treści: uwzględnienie działki 65/1 jako siedliskowej;
- 2) z dnia 23-06-2025 o treści:
 - a) włączyć część działki 65/1 do terenu 2MNW,
 - b) przeznaczyć teren 2RZM na teren rolniczy z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

§ 2. Uwagi zgłoszone do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 listopada 2025 r. do 4 grudnia 2025 r. zostały w całości uwzględnione i nie są przedmiotem niniejszego rozstrzygnięcia.

§ 3. 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 10-05-2026 o treści: przeznaczenie działek 42, 43, 44 pod zabudowę zagrodową 3RZM;
- 2) z dnia 10-05-2026 o treści: przedłużenie strefy 4MNW dla działki nr 148 do linii wytyczonej przez pozostałe działki tej strefy;
- 3) z dnia 11-05-2026 o treści: zmiana kwalifikacji w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego wsi Wojtkowice fragmentu działki nr 158, zlokalizowanej w południowej części miejscowości, na 4MNW (zabudowa mieszkaniowa);
- 4) z dnia 12-05-2026 o treści: umożliwienie podziału działki nr 153 na dwie działki budowlane oraz dostosowanie zapisów projektu planu miejscowego w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej na obu wydzielonych działkach.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/294/2026
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 planie 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/294/2026
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