

Projekt

z dnia 14 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2025 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) , art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) , 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.

§ 6. 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,
 - 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.

§ 7. 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 łuźnie- 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.

§ 8. 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.

§ 9. 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.

§ 10. 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 ceglastym, 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.

§ 11. 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.

§ 12. 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.

§ 13. 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.

§ 14. 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.

§ 15. 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.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w granicach pasa technicznego linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV o szerokości 14,0 (po 7,0 m od osi linii w każdą stronę), obowiązuje:

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

§ 17. 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 4,5m.

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 należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 18. 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 1500m² 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.

§ 19. 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

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem 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, 3KDD,
 - c) teren 3MNW z dróg 3KDD, 4KDD;
- 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 nowowydzielanych działek budowlanych 1500 m² .

§ 21. 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 przeznaczeniem 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, 5KDD, 9KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,

- b) teren 2MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
 - c) teren 3MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 8KDD,
 - d) teren 4MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 8KDD,
 - e) teren 5MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 8KDD,
 - f) teren 6MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 5KDD, 6KDD, 7KDD,
 - g) teren 7MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 5KDD, 6KDD;
 - h) teren 8MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD;
 - i) teren 9MNW-U-RZM z dróg 1KDL, 3KDD, 4KDD;
- 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 nowowydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- a) niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) boiska i place sportowe, place zabaw,
 - c) zabudowa usług kultury i rozrywki (świątlica wiejska),
 - d) zabudowa usług publicznych;

- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: budynki gospodarcze;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 9KDD;
- 4) 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: 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,
 - 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.

§ 23. 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 przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) istniejącego budynku Kościoła fil. św. Jana Nepomucena
 - b) czynnego Cmentarza Parafialnego w Wojtkowicach;
- 3) obsługa komunikacyjna z dróg 1KDL, 8KDD;
- 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.

§ 24. 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.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD- 8,0- 10,0 m,
 - b) 2KDD- 10,0 m,

- c) 3KDD- 5,3- 16,3 m,
- d) 4KDD- 10,0- 12,0 m,
- e) 5KDD- 10,0 m,
- f) 6KDD- 5,0 m,
- g) 7KDD- 5,5 m,
- h) 8KDD- 4,1- 27,3 m,
- i) 9KDD- 4,0- 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.

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

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 5,5 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.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IE, 2IE, 3IE 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:

- a) teren 1IE- z drogi 6KDD,
- b) teren 2IE- z drogi 4KDD,
- c) teren 3IE- z drogi 1KDD.

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,60,
- i) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- k) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
- l) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN 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;
 - b) ustala się zakaz zabudowy.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM, 2ZM, 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, 3KDD,
 - b) teren 2RZM z dróg 5KDD, 9KDD,
 - c) teren 3RZM z dróg 2KDL, 3KDL, 3KDD, 4KDD,
 - 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.

§ 30. 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, 3KDD;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wyklucza się lokalizację budynków i lokali nieszkalnych,
 - 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.

§ 31. 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,
 - 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: 10,0 m,
 - dla garaży: 6,0 m.

§ 32. 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

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

§ 34. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr LIII/680/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w południowej części obrębu Wszemiłowice- Jurczyce.

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

Obszar objęty planem, o powierzchni 18,5 ha obejmuje tereny w południowej części obrębu Wszemiłowice- Jurczyce pomiędzy ul. Józefa Mireckiego w dolinę rzeki Bystrzycy. Przedmiotowy obszar jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr XXXII/267/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. W zapisach planu dla opisywanego obszaru wyznaczono tereny upraw rolnych, terenów o przewadze trwałych użytków zielonych, lasów oraz terenów oczyszczalni ścieków i innych obiektów gospodarki komunalnej. Na terenach rolnych ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego ustalono zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej. Na działkach nr 102/1, 103/1 oraz części działki 101/6 wyznaczono teren oczyszczalni ścieków, bieżąco eksploatowanej dla potrzeb oczyszczania ścieków komunalnych. Obszar graniczy od wschodu w terenami Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy oraz obszaru Natura 2000 - PLH020103 Łęgi nad Bystrzycą. Celem prac planistycznych, będących przedmiotem niniejszej uchwały jest aktualizacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poszerzenie terenu przeznaczonego pod oczyszczalnię ścieków o przyległe działki 101/6 i 14/5 z przeznaczeniem na jej rozbudowę.

W zapisach zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla strefy "OW" obserwacji archeologicznej.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

Zapisy planu nie wyznaczono miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ze względu na brak terenów publicznie dostępnych. W zakresie dostępności terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie powiązania obszaru z układem komunikacyjnych w otoczeniu, zapewniającym dojazd do wszystkich nieruchomości.

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. Plan ma zapewnić realizację celu publicznego- rozbudowę oczyszczalni ścieków.

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

- 1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych;
- 2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 4) sieci elektroenergetycznych;
- 6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;
- 7) 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 były 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. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod realizację celu publicznego- rozbudowę oczyszczalni ścieków.

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.

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 XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 stycznia 2022 r. Ustalenia planu są zgodne z treścią analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskiej, przyjętą uchwałą nr LXXIX/982/24 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 kwietnia 2024 r.

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.

Plan ma zapewnić realizację celu publicznego- rozbudowę oczyszczalni ścieków. Jego realizacja nie będzie się wiązać z uzyskaniem z tytułu podatków od nieruchomości, 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.

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 (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1112):

- 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.