



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 lutego 2026 r.

Poz. 779

UCHWAŁA NR XXIV/223/2026 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 29 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych w obrębie Cesarzowice

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, z późn. zm.), 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, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr V/38/2024 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych w obrębie Cesarzowice, 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. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych w obrębie Cesarzowice, zwany dalej planem.

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 2.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) 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) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 5) granica strefy OW obserwacji archeologicznej.

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

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale 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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz 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) obiektów i urządzeń służących przemysłowej obróbce metalu, drewna, kamienia, związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów, usług zamieszkania zbiorowego, hoteli,
 - c) ograniczenie hodowli zwierząt do liczby 2 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolem RM- zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej.

§ 7. Ustala się zasięg strefy "OW" obserwacji archeologicznej, obejmującą swoim zasięgiem obszar wskazany na rysunku planu. W granicach strefy wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów rolniczych;
- 2) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z dróg przyległych do obszaru objętego planem.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej w minimalnej ilości 2 stanowiska postojowe na działce przypadające na jeden lokal mieszkalny.

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

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych sieci przesyłowych;
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody dla celów gospodarczych;

- 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) ustala się pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN110kV o szerokości 44,0 m (22,0 m od osi linii w każdą ze stron), w jego granicach:
 - a) obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - b) przypadku likwidacji sieci przepisy dotyczące pasa technicznego tracą moc;
- 6) w zakresie stosowania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kWz wyłączeniem urządzeń tego typu wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz;
- 8) odprowadzenie ścieków dopuszcza się poprzez:
 - a) sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,
 - b) bezodpływowe zbiorniki na ścieki,
 - c) lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach, dla których na jeden lokal mieszkalny przypada nie mniej niż 1500 m² działki, na której ten lokal jest lokalizowany;
- 9) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej lub do cieków zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem,
 - b) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 10) w zakresie melioracji:
 - a) dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów,
 - b) ustala się zakaz niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych, wykonywania w pobliżu urządzeń melioracji wodnych robót oraz innych czynności, które mogą powodować zmniejszenie ich parametrów technicznych;
- 11) w zakresie zagospodarowania odpadów obowiązują przepisy odrębne;
- 12) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, 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**

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) garaży, budynków gospodarczych, inwentarskich,

- c) sieci, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) 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 10000 m²,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.05,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.001,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
 - f) nakaz stosowania dachów:
 - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w układzie symetrycznym, o nachyleniu połaci w zakresie 38°- 45°,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków 10,0 m,
 - dla budowli 20,0 m;
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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






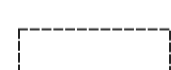


§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

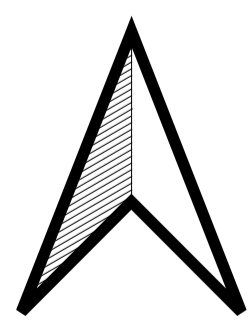
Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Anna Skórczak

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych w obrębie Cesarzowice



OZNACZENIA

-  granice obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  wymiarowanie
-  napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia
-  pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
-  granica strefy OW obserwacji archeologicznej
-  RZM- teren zabudowy zagrodowej



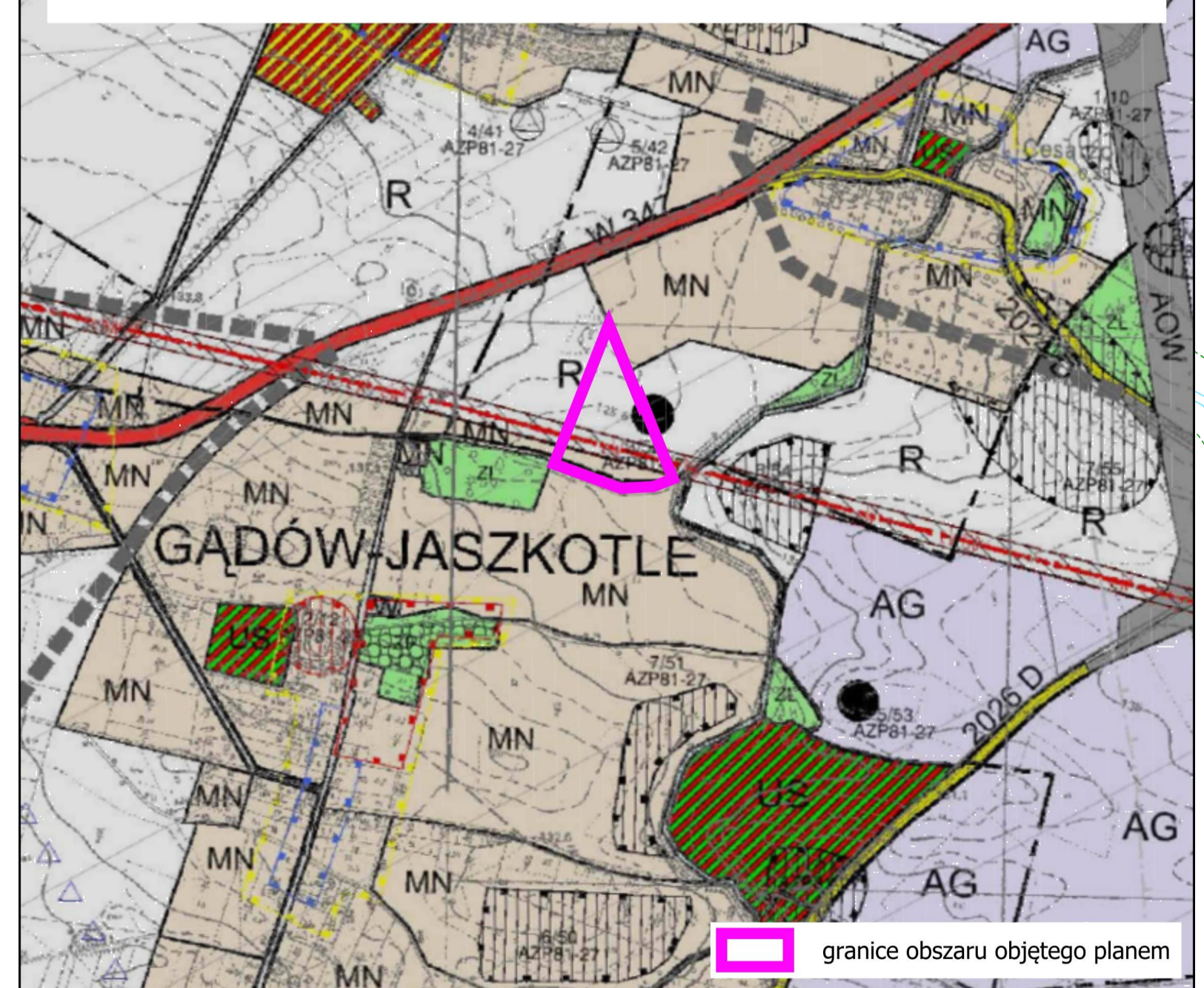
SKALA 1:1000

50 0 50 100 150 m

PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I
KARTOGRAFICZNY
STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
TN.430.2416.2024_0223_P
Układ odniesienia: PL-ETRF2000
Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 6 (18°)
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE
przyjętego uchwałą Nr XLVIII/624/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 27 stycznia 2022 r.

skala 1: 10 000



OZNACZENIA

- | | |
|---|---|
| II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - STREFY ROZWOJU | VI - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA |
| MN - Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | Przebieg linii elektroenergetycznych WN z pasem technicznym |
| R - Tereny upraw rolniczych | |

Powierzchnia obszaru objętego planem: 3,1293 ha

Opracowano na podstawie uchwały nr V/38/2024 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych w obrębie Cesarzowice

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/223/2026
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 29 stycznia 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

§ 1. Ustala 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 3 do uchwały nr XXIV/223/2026

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 29 stycznia 2026 r.

Zalacznik3.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