

**Wydział Planowania, Rozwoju  
i Inwestycji w/m**

W odpowiedzi na wniosek, w załączeniu przekazuję wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu miasta **Kąty Wrocławskie** dla działek nr ewid. **49, 61 AM- 15**.

  
Wydział Gospodarki Przestrzennej  
mgr inż. Przemysław Nowacki

**Załączniki:**

1. Tekst uchwały nr XXXII/254/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dotyczący w/w działki.
2. Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla dz. nr ewid. 49, 61 AM- 19.

Cały tekst uchwały został opublikowany w dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 3 poz. 21 z dnia 21 lutego 1997r.

**Otrzymują:**

1. Adresat.
2. A/a.

**UCHWAŁA NR <sup>XXXII, 254</sup>.....1996**  
**Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich**  
**z dnia 16 grudnia 1996**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**miasta Kąty Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dn. 08.03.1990 o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz.U. z 1996 nr 13, poz. 74) i art. 26 ustawy z dn. 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 nr 89, poz. 415) oraz w związku z uchwałą nr XII/93/95 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 21.03.1995 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Kąty Wrocławskie uchwała się co następuje:

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie w skali 1:5000 w granicach administracyjnych jak w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

**Rozdział 1**

**Przedmiot i zakres ustaleń dla obszaru objętego planem**

**§ 2**

1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar miasta Kąty Wrocławskie w granicach administracyjnych o powierzchni 634 hektarów oraz część obrębu Nowa Wieś Kącka o pow. 40 ha i części obrębu Wszemitowice o pow. 20 ha.
2. Przy przyjętych wiodących funkcjach miasta
  - administracyjno - usługowej,
  - mieszkaniowej,
  - produkcyjnej,
  - rekreacyjno - turystycznej
 i założonej wielkości miasta na ok. 5.500 mieszkańców obszar objęty planem przeznacza się na:
 

- użytkowanie rolnicze i leśne	- 330 ha
- tereny zainwestowania miejskiego	- 250 ha
w tym: tereny projektowanego zainwestowania	- 90 ha
z tego: mieszkaniowe	- 40 ha
usługowe	- 25 ha
produkcyjne i magazynowo - składowe	- 25 ha

**§ 3**

Zakres planu obejmuje:

- przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- warunki i zasady kształtowania zabudowy,
- wskazanie obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**§ 4**

Przy formułowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dopuszcza się możliwość wykorzystywania dokumentacji planu, zwłaszcza opracowania w skali 1:2000 pt. „Struktura przestrzenna” oraz materiałów planistycznych dot. infrastruktury technicznej.

M

**Rozdział 2**  
**Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów**

**§ 5**

**Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania.**

1. Zasięg terenów zainwestowanych i przewidywanych do zagospodarowania nierolnego i nieleśnego ustalono w rysunku planu.
2. Funkcje ustalone w rysunku planu to funkcje podstawowe (dominujące) wyodrębnionych terenów. Na terenach tych mogą również występować funkcje uzupełniające związane z podstawowym przeznaczeniem terenu. Ponadto dopuszcza się (jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) pozostawianie funkcji istniejących, jeżeli nie powodują one uciążliwości dla podstawowego przeznaczenia terenu.
3. W rysunku planu dla określenia funkcji zastosowano oznaczenia złożone typu (1) U/M oraz typu (2) U.M. Oznaczenie (1) ustala, że na tak określonym obszarze powinna być sytuowana zabudowa posiadająca cechy obu funkcji. Oznaczenie (2) to wskazanie paru wiodących funkcji terenu.
4. Zalecany stopień trwałej adaptacji istniejącego zainwestowania i zieleni oraz propozycje parcelacji zawiera plansza „Struktura przestrzenna” w skali 1:2000, będąca elementem dokumentacji planu.
5. Zabudowa mieszkaniowa może być sytuowana w obrębie terenów wyznaczonych w planie. Charakter projektowanej zabudowy winien harmonizować z zainwestowaniem istniejącym. W przypadkach uzasadnionych programem projektowanych inwestycji i istniejącym zainwestowaniem, służby nadzoru urbanistyczno - architektonicznego mogą wymagać opracowania analiz relacji przestrzennych między istniejącą i nową zabudową.
6. Ustala się max dopuszczalną wysokość dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 4 kondygnacje + ew. poddasze użytkowe. Zaleca się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci 30 - 45°, dwu- i czterospadowych.
7. Nowe wielkokubaturowe obiekty produkcyjne i magazynowe mogą być sytuowane tylko na terenach przemysłowych, terenach baz, składów i magazynów. W procesie postępowania lokalizacyjnego wymaga się szczegółowych analiz dot. usytuowania nowej kubatury w krajobrazie miejskim, uwzględniając wszystkie wglądy.
8. Małe, parterowe pawilony handlowe, kioski, stragany itp. mogą być sytuowane jako obiekty tymczasowe na wszystkich terenach przeznaczonych do zainwestowania. Zaleca się jednak ich grupowanie na terenach projektowanych usług w uporządkowane przestrzenie i architektonicznie zespoły.
9. Dopuszcza się lokalizację niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (trafostacje, stacje redukcyjno - pomiarowe gazu bez nawaniania, pompowanie wody, itp.) na wszystkich terenach zainwestowania miejskiego na ew. wydzielanych działkach o pow. do ok. 100 m<sup>2</sup>. Na terenach mieszkaniowych i usługowych w centrum miasta w/w urządzenia winny być projektowane jako wbudowane. Na terenach istniejącej i projektowanej zieleni urządzonej dopuszcza się jedynie lokalizację urządzeń podziemnych, nie wymagających zabudowy kubaturowej.
10. Na terenie miasta wyklucza się prowadzenie hodowli na skalę mogącą powodować uciążliwość dla istniejącego i projektowanego mieszkalnictwa.
11. Na terasach zalewowych rzek dopuszcza się lokalizację urządzeń gospodarki wodnej, hydroenergetyki i ochrony przeciwpowodziowej.
12. Nie ustala się wymaganych intensywności zabudowy, wymaga się jednak dostosowania stopnia zainwestowania działki do charakteru sąsiedniej zabudowy o tej samej funkcji.
13. Dla działek plombowych ustala się linię zabudowy, która winna kontynuować linię wyznaczoną fasadami istniejących budynków sąsiednich

**§ 6**

**Ustalenia szczegółowe.**

**1 U/MW**      Obszar Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków pod numerem 447 decyzją z dnia 08.12.1958 r. - zespół istniejącej i projektowanej zabudowy usługowo - mieszkaniowej na działkach wyznaczonych lokacją średniowieczną. Planty wokół terenów zabudowy - do zachowania; wymaga się wyeksponowania pozostałości dawnych murów obronnych. W postępowaniach lokalizacyjnych dot. pojedynczych obiektów i działek wymaga się pozyskiwania opinii służb ochrony zabytków dla określenia szczegółowych wytycznych konserwatorskich. Wprowadzanie większych zespołów nowej zabudowy oraz kompleksowe porządkowanie poszczególnych bloków należy poprzedzić kompleksowym opracowaniem

Ustala się zachowanie zabudowy usytuowanej na działce nr 16/7 z możliwością lokalizowania tu nowych obiektów - nieprzekraczalna linia zabudowy 18 m od granicy terenów kolejowych. Wzdłuż torów kolejowych - pas intensywnej zieleni izolacyjnej.

Zabudowa na działkach 16/1 do 6 wymaga uporządkowania - po wyprowadzeniu mieszkańców przeznaczona jest do wyburzenia lub częściowej adaptacji na cele magazynowe, produkcyjne lub ew. usługowe. Działki te mogą być również przyłączone do sąsiednich zakładów i wykorzystywane jako parking. Zabudowa zakładów ziemniaczanych - do zachowania. Ewentualne działania mogące mieć wpływ na zmianę charakteru zespołu zabudowy (rozbudowy, przebudowy) należy uzgadniać ze służbami ochrony zabytków. Granica zabytkowego zespołu obiektów techniki - jak w wytycznych konserwatorskich dla miasta Kąty Wr. Ewentualne dokonywanie podziałów działki nr 1 (AM 17) należy poprzedzić opracowaniem koncepcji zagospodarowania całego zespołu. Zaleca się korektę granicy zakładu u zbiegu ulic Fabrycznej i Polnej jak w rysunku planu.

Zabudowa i wartościowa zieleni na działce nr 2 (AM 17) - do zachowania. Wymaga się korekty południowej granicy działki tak, aby szerokość ul. Polnej w liniach rozgraniczających była nie mniejsza niż 20 m.

**32 U/P, MZ** Kwartał zabudowy ograniczony od południowego - wschodu projektowaną ulicą lokalną - w części południowej nieuciąźliwe funkcje magazynowo - składowe, warsztaty lub szeroko rozumiane usługi, w części północnej budynki dla delezowanych.

Zabudowa na działkach nr 3/3 i 3/4 w stopniu określonym analizami techniczno - ekonomicznymi jest przewidziana do trwałej adaptacji z zastrzeżeniem uporządkowania elewacji i zagospodarowania działki. Ustala się możliwość lokowania tu nowego zainwestowania kubaturowego pod warunkiem zachowania linii zabudowy: od ul. 1 Maja - 20 m, od ul. Fabrycznej - 10 m. Zaleca się „wyrównanie” północno - wschodniej granicy działki, wzdłuż której wymaga się nasadzenia pasa intensywnej zieleni izolacyjnej. Ustala się standard akustyczny na poziomie H-4, co odpowiada natężeniu hałasu 50 dB (A) w dzień i 40 dB (A) w nocy. W północnej części terenu ustala się - dla okresu perspektywy - zachowanie zabudowy mieszkalnej jak w stanie istniejącym; docelowo przewiduje się likwidację funkcji mieszkaniowej. Nie przesądza się docelowego sposobu wykorzystywania działek 2/1, 2/2 i 3/1.

**33 MN** Duży zespół istniejącej zabudowy mieszkaniowej o przewodzie jednorodzinnych budynków wolnostojących oraz usługi podstawowe na działkach wydzielonych - do trwałej adaptacji. Zespół domków przy ulicach Zeromskiego i Daszyńskiego w granicach określonych w dokumentacji planu znajduje się pod opieką konserwatorską. Wszelkie ew. rozbudowy budynków usytuowanych na działkach nr 46 do 49, 55 do 65, 68 do 76, 80 i 96/1 do 98 (AM 15) wymagają uzgodnienia ze służbami ochrony zabytków. Zaleca się korektę granic działki szkoły (wraz z ew. przyjęciem budynku na działce nr 48 na potrzeby oświaty) dla zorganizowania placzku przedwejściowego od strony ul. 1 Maja. Ustala się możliwość usytuowania nowych budynków mieszkalnych lub usługowo - mieszkalnych na działkach plombowych, zachowując linię zabudowy wyznaczoną przez sąsiednie domki. Gabaryty projektowanych budynków i kształt dachów winny w pełni odpowiadać istniejącej zabudowie. Po wydzieleniu terenu dla projektowanej ulicy lokalnej i dojazdowej na działce nr 4 (AM 15) może być sytuowany budynek usługowy (usługi o charakterze ogólnomiejskim). W głębi działki - zieleni urządzona towarzysząca usługom lub zabudowa o funkcjach pokrewnych. Na działce nr 21/2 (AM 15) - projektowany plac zabaw dzieci lub zieleni publiczna, w części północnej parking. Wymaga się zachowania zieleni wysokiej na działce szkoły oraz w południowo - wschodniej części zespołu.

**34 UO, MN** Kwartał zabudowy ograniczony od wschodu i południa projektowanymi ulicami lokalnymi (szerokość w liniach rozgraniczających 16 m). W części zachodniej - istniejące przedszkole i boisko, do trwałej adaptacji. W części wschodniej projektowana zieleni urządzona dla potrzeb przedszkola lub o charakterze publicznym oraz ciąg zabudowy mieszkalnej (jedno- lub wielorodzinnej). Ze względu na położenie kwartału w konserwatorskiej strefie ekspozycji Starego Miasta ogranicza się wysokość zabudowy do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe. Zaleca się układ kalenic na kierunku wschód - zachód. Ustala się linię zabudowy 8 m od krawędzi jezdni projektowanych ulic lokalnych. W obrębie projektowanego zespołu zieleni ustala się możliwość wydzielenia działki dla projektowanej trafostacji.

**35 MW** Kwartał istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach w części wschodniej. Dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji wyłącznie usługowej. Projektując nowe zagospodarowanie należy zachować możliwość prowadzenia gazociągu  $\phi$  80 i kanalizacji  $\phi$  0,20 wzdłuż zachodniej granicy działki nr 23/2 (AM 14). Granicą terenu od wschodu jest projektowana ulica lokalna - szerokość linii rozgraniczających 25 m, wymagana linia zabudowy 12 m. Od północy - proj. ulica lokalna; linie rozgraniczające 16 m, linia zabudowy 12 m. Ustala się linię zabudowy od strony ul. 1 Maja - 14 m. W południowo - wschodnim narożu terenu punkt formalnie ważny, wymagający starannego zaprojektowania uwzględniającego trójkąt widoczności. Ustala się minimalną wysokość zabudowy - 2



55 RP,RL,RZz Tereny otwarte bez prawa zabudowy - użytki orne, lasy i niewielkie arealty trwałych użytków zielonych. W południowej części terenu - chronione stanowiska archeologiczne.

56 KS, P Ciąg projektowanego zainwestowania wzdłuż drogi wylotowej z Katow Wr. na południe - parkingi, stacje obsługi samochodów, gastronomia, obiekty gospodarki komunalnej, nieuciążliwe funkcje wytwórcze, itp. przewidywane do realizacji w okresie późnej perspektywy. Wymaga się rekultywacji składowiska śmieci - działka nr 56/1 (AM 24). W związku z istnieniem udokumentowanego stanowiska archeologicznego na obecnym wysypisku śmieci, o pracach ziemnych na tym terenie należy powiadamiać służby ochrony zabytków. Przez tereny projektowanego zainwestowania dopuszcza się prowadzenie drogi VI kl. technicznej - dojazdu do kąpieliska, zalecając jej prowadzenie wzdłuż działki nr 55. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wojewódzkiej 15 m.

N 57 U/KS,U/Z Teren leżący w obrębie Nowa Wieś Kącka Projektowane miejsce obsługi podróźnych lokalizowane na gruntach w stanie istniejącym rolnych, pośrednio obsługujące autostradę A-4. Linię rozgraniczającą na północnym wschodzie określono orientacyjnie, w związku z zamierzoną przebudową węzła autostradowego. Nie ogranicza się funkcji sytuowanych w obrębie MOP-u, dopuszczając szeroko rozumiane usługi, parkingi, urządzenia obsługi dla pojazdów i zieleń rekreacyjną i izolacyjną. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wojewódzkiej 15 m. Odległość projektowanych obiektów od autostrady wymaga szczegółowych uzgodnień z administratorem drogi.

§ 7

Ustalenia dot. komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja drogowa .

Wymaga się - w wyniku bieżąco prowadzonych remontów i modernizacji - doprowadzenia dróg krajowych i wojewódzkich do parametrów klas technicznych określonych w ustaleniach planu, poprzez realizację stosownych poszerzeń, korekt łuków, itp. według szczegółowych wytycznych DODP.

Ustalenia szczegółowe:

01 KD I Autostrada A-4 (E 40), liczba jezdni - 2, liczba pasów ruchu 2 x 3 + pasy awaryjne, poziom swobody B, kategoria ruchu R6. Ustala się wymóg przebudowy przekroju poprzecznego, zastąpienia istniejących wiaduktów w ciągu dróg nad autostradą nowymi oraz modernizację odwodnienia korony drogi na odcinkach przebiegających przez chronioną dolinę Bystrzycy i przez tereny projektowanego zainwestowania. Przesądzenie o szerokości linii rozgraniczających autostradę i wymagający przebudowy węzeł (na przecięciu z drogą krajową nr 347) winno nastąpić po opracowaniu dokumentacji modernizacji drogi.

02 KD IV, Projektowana obwodnica Katow Wr., po zrealizowaniu odcinek drogi krajowej nr 346.  
G 1/2 (1/4) W rysunku planu jej przebieg określono orientacyjnie. Minimalna szerokość linii rozgraniczających 30 m. Z układem drogowym Katow Wr. połączona na skrzyżowaniach z ulicami: Nowowiejską (1), Spółdzielczą i Popieluszką (2). Na odcinku między skrzyżowaniami (1) i (2), zalecany przekrój uliczny i zachowanie kierunkowej rezerwy terenu dla 4 pasów ruchu.

03 Z 1/2, KD V Ulica Popieluszką - ciąg drogi krajowej nr 347 oraz wylot z miasta w kierunku południowym - droga wojewódzka nr 809 (865). Przekrój uliczny na odcinku od ul. 1 Maja do skrzyżowania z projektowaną obwodnicą. Wymagana korekta przebiegu linii rozgraniczających w rejonie proj. skrzyżowania z obwodnicą; zalecana szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku ulicznym 22 m do 25 m.

04 Z 1/2, KD V Ciąg ulic 1 Maja - Wrocławska, w stanie istniejącym miejski odcinek drogi krajowej nr 346 pełniący funkcję ulicy głównej. Po zrealizowaniu obwodnicy Katow Wr. - ulica zbiorcza. Przekrój uliczny od dworca kolejowego do granicy terasy zalewowej rzeki Bystrzycy. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej na całej długości drogi.

05 Z 1/2, KD V Ulica Mireckiego - ciąg drogi wojewódzkiej nr 833; na odcinku w granicach miasta - przekrój uliczny. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej.

06 Z 1/4 Projektowana ulica zbiorcza biegnąca w większości po śladzie istniejącej ul. Spółdzielczej. W rejonie działek nr 5/2 i 5/1 (AM 3) wymagana korekta istniejącego przebiegu ul. Spółdzielczej. W I etapie dopuszcza się realizację ulicy jako dwupasmowej. Perspektywiczna szerokość w liniach rozgraniczających

cych - 25 m. Przy włączeniu ul. Spółdzielczej do ul. 1 Maja przed dworcem kolejowym ustala się lokalizację placu, na którym należy przewidywać krańcowy przystanek autobusowy, postój taksówek i ew. parking samochodów osobowych. Projektując przebudowę ulicy Spółdzielczej należy zachować wjazdy bramowe na posesje obecnie obsługiwane przez tę ulicę. Na odcinkach, na których ulica przebiega w sąsiedztwie zainwestowania, w którym stale przebywają ludzie, wymaga się nasadzeń zieleni o charakterze izolacyjnym (hałas) lub stosownych zabezpieczeń technicznych. W okresie kierunkowym przewiduje się potrzebę przedłużenia ulicy zbiorczej na południe i dalej na zachód, skąd przez Nową Wieś Kącką mogłaby doprowadzać ruch do drogi wojewódzkiej nr 865.

**07 Z 1/2, KD V** Ulica Nowowiejska - ciąg drogi wojewódzkiej nr 852; w stanie istniejącym wylot z miasta w kierunku Nowej Wsi Kąckiej, w perspektywie ulica zbiorcza będąca funkcjonalną osią projektowanej strefy aktywności gospodarczej. Przekrój uliczny na odcinku od ul. Popieluszki do ul. Spółdzielczej; docelowo - na całej długości do Nowej Wsi Wr. Linie rozgraniczające w granicach miasta - jak w stanie istniejącym. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej. Minimalna szerokość linii rozgraniczających na odcinku o przekroju drogowym - 20 m.

**08 Z 1/2** Ulice Polna i Drzymały - obecnie lokalne, po zrealizowaniu projektowanego w sąsiedztwie zainwestowania - zbiorcze. Dla ul. Polnej ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, z wyłączeniem jej wschodniego odcinka, gdzie obowiązuje szerokość 16 m. Zaleca się nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż ul. Polnej.

**Droga wojewódzka nr 851** - ul. Okrzei i wylot z miasta w kierunku zachodnim perspektywicznie przebiegać będzie projektowaną ulicą lokalną wzdłuż terenu oznaczonego jako 24 P.

Dla pozostałych ulic nie określa się ustaleń szczegółowych za wyjątkiem tych, które zawarto w ustaleniach szczegółowych dla sąsiadujących terenów. Ulice lokalne określono w rysunku planu wprowadzając ich linie rozgraniczające. Pozostałe ulice - dojazdowe.

Ustala się wymóg opracowania dla miasta koncepcji systemu ścieżek rowerowych jako odrębnych ciągów komunikacyjnych lub wydzielonych pasów ruchu towarzyszących drogom.

## 2. Zaopatrzenie w wodę.

Jako źródło zaopatrzenia w wodę Kąty Wrocławskie, Pełcznicy, Kozłowa i Sośnicy (jak w stanie istniejącym) oraz wsi Wszemiłowice - Jurczyce, Sokolniki i Nowa Wieś Kącka planowanych do włączenia w miejski system wodociagowy, ustala się istniejące ujęcia i stację uzdatniania wody w Kątach Wr. Potrzeby miasta i obecnie zaopatrywanych wsi szacuje się na ok. 1460 m<sup>3</sup>/d, zaś wszystkich miejscowości docelowo zaopatrywanych na ok. 1720 m<sup>3</sup>/d.

Ustala się następujący sposób zaopatrzenia w wodę poszczególnych obszarów:

- osiedle Kwiatowe - z wodociągu  $\phi$  150, biegnącego na zachód od proj. osiedla, wodociągiem  $\phi$  110, zapotrzebowanie osiedla wynosi ok. 100 m<sup>3</sup>/d;
- tereny mieszkaniowe między ul. 1 Maja a ul. Polną i na północ od ulicy Polnej - z istniejącego wodociągu  $\phi$  200, biegnącego wzdłuż ul. 1 Maja, wodociągiem  $\phi$  110, zapotrzebowanie na wodę szacuje się na ok. 200 m<sup>3</sup>/d;
- tereny proj. zainwestowania w rej. ul. Spółdzielczej - z istniejącego wodociągu  $\phi$  150, biegnącego na zachód od proj. osiedla, wodociągiem  $\phi$  110;
- zespół usługowy w rej. węzła autostradowego - z proj. wodociągu  $\phi$  110 zasilającego Nową Wieś Kącką i Sokolniki.

## 3. Gospodarka ściekowa.

Ścieki sanitarne i wody deszczowe będą odprowadzane z miasta na oczyszczalnię ścieków o przepustowości 2000 m<sup>3</sup>/d leżącą w obrębie Wszemiłowice.

Ustala się potrzebę realizacji nowych kolektorów obsługujących projektowane zainwestowanie miejskie:

- osiedle "Kwiatowe" przy ul. 1-go Maja - przewidziano kanał ogólnospławny o średnicy 1,0 m włączony do kolektora  $\phi$  1,0 m w ul. 1-go Maja;
- tereny nowego zainwestowania między ul. 1-go Maja i ul. Polną oraz na półn. od ul. Polnej - proj. kanał ogólnospławny o średnicy 0,60, prowadzący ścieki z tego terenu do istn. kolektora  $\phi$  1,0, biegnącego do centralnej oczyszczalni ścieków;
- tereny mieszkaniowo-usługowe w rejonie ul. Spółdzielczej obsługiwane będą przez kanał ogólnospławny  $\phi$  0,80 m, odprowadzający ścieki do kanalizacji osiedla "Kwiatowego";

- d) tereny zespołu usługowego w rejonie węzła autostradowego - kanał sanitarny przyjmujący ścieki z tego terenu o średnicy 0,20 włączony będzie do kanału  $\phi$  0,25 w ul. Popiełuszki, wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo.

W granicach administracyjnych miasta przewidziano również przebiegi nowych kolektorów ze wsi: Pełcznica - kanał tłoczny włączony do istn. kolektora istn.  $\phi$  0,30 m w ul. 1-go Maja; Nowa Wieś Kącka - kanał grawitacyjny  $\phi$  0,20 włączony do istn. kanału ogólnospławnego 0,25 w ul. Nowowiejskiej; Kozłów - kanał grawitacyjny  $\phi$  0,20 włączony do kanału ogólnospławnego  $\phi$  0,25 w ul. Okrzei; Sośnica - kanał tłoczny włączony do kolektora  $\phi$  1,0 prowadzącego ścieki na oczyszczalnię.

#### 4. Zaopatrzenie w gaz.

Adaptuje się istniejący system zaopatrzenia miasta w gaz: gazociągu wysokiego ciśnienia - odgałęzienia z tranzytowego gazociągu biegnącego przez północną część gminy, doprowadzonego do stacji redukcyjno-pomiarowych usytuowanych na działce Z-du Gazowniczego, wraz z rozbudową systemu sieci i urządzeń gazowniczych.

Ustala się lokalizację 2 nowych stacji redukcyjno-pomiarowych w rejonie ul. Wrocławskiej i w sąsiedztwie ul. Roślinnej. Przy ul. Roślinnej, w związku z lokalizacją w pobliżu istn. zabudowy mieszkaniowej, wyklucza się nawanianie gazu. Dopuszcza się lokalizację innych, nowych stacji redukcyjnych, których potrzeba realizacji może wynikać w perspektywie, nie ustalając szczegółowo ich usytuowania. Dokumentacja planu w skali 1:2000 zawiera propozycje w tym zakresie. Projektowane gazociągi należy prowadzić w liniach rozgraniczających istn. i proj. ulic, wzdłuż ciągów pieszych lub przy granicach działek.

#### 5. Elektroenergetyka.

Ustala się trwałą adaptację istn. linii wysokich napięć i rozdzielni: projektuje się połączenie GPZ Kąty Wrocławskie z GPZ Mietków nową linią 110 kV, biegnącą równoległe do linii kolejowej; napowietrznych linii 110 kV (S-103 i S-107), kończących swoje trasy w rozdzielni R-199 (GPZ Kąty Wrocławskie); systemu sieci 20 kV zasilanych z PGZ, w większości napowietrznych.

Ustala się:

- skablowanie istn. odcinków linii napowietrznych kolidujących z proj. zabudową;
- realizację nowych linii 20 kV zasilających proj. stacje transformatorowe; konieczność budowy nowych stacji wynika z planowanego rozwoju funkcji mieszkaniowej (os. Polna - 1 Maja, os. „Kwiatowe”), rozbudowy zakładów produkcyjnych i usługowo-wytwórczych w rejonie ul. Spółdzielczej oraz z przewidywanego rozwoju zespołu usługowego w rejonie węzła autostradowego.

Na terenach zainwestowanych nowe linie SN należy projektować jako kablowe, układane w liniach rozgraniczających istn. i proj. ulic.

Nie ustala się lokalizacji nowych stacji transformatorowych, wskazując jedynie zalecane ich usytuowanie (w części tekstowej i w dokumentacji planu). Tak szczegółowe usytuowanie stacji, jak architektura obiektów muszą zapewniać zachowanie ładu przestrzennego i harmonii zabudowy.

#### 6. Gospodarka odpadami.

Odpady komunalne winny być składowane na gminnym składowisku odpadów w Sośnicy - Różańcu. Wypiskisko przy węźle autostradowym przeznaczona się do rekultywacji.

### § 8

#### Ustalenia dotyczące ochrony dóbr kultury.

1. Chroni się - poprzez ustalenia funkcjonalno - przestrzenne określone w rysunku planu oraz ustalenia szczegółowe dot. poszczególnych terenów - obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków. Dla budynków o wartościach historycznych figurujących w tzw. „spisie (wykazie) konserwatorskim” mogą być - w wypadku ich przebudów i remontów - formułowane szczegółowe wytyczne oparte o opinie służb ochrony zabytków.
2. Ścisłą ochroną konserwatorską obejmuje się obszar Starego Miasta wraz z plantami i zabudowę bezpośrednio przylegającą - por. § 6 ustalenia szczegółowe, 1U/ MW.
3. W wypadku wpisania do rejestru zabytków obszarów sąsiadujących ze starym miastem (park leśny, tereny zabudowy XIX- i XX-wiecznej) wprowadza się obowiązek uzgadniania zamierzeń inwestycyjnych na tych terenach z WKZ.

4. Chroni się i eksponuje elementy historycznego XIX- i XX-wiecznego układu przestrzennego miasta poprzez nakazy zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów 2 MN, 12 MN, 13 MN, 14 UO, MN, 27 U/Z, 25 KK, 33 MN, 37 MW, 38 MN, U, 40 MN, 47 ZC, 48 MN, 49 ZP/UZ i 50 P.
5. Dla przywrócenia walorów krajobrazowych dolinie Bystrzycy ustala się szczegółowe wymogi dot. gospodarowania na tym obszarze zawarte w § 6, 49 ZP, U/Z.
6. Dążąc do wyeksponowania historycznej sylwety miasta wprowadza się zakaz inwestowania na terenie 4 RP oraz ogranicza się wysokość projektowanej zabudowy na terenach 34 UO, MN i 48 MN.
7. W rysunku planu oznaczono udokumentowane stanowiska archeologiczne, ustalając zasięgi 3 stref ochrony konserwatorsko - archeologicznej:
  - na terenie Starego Miasta wymaga się uzyskiwania zezwoleń na prowadzenie prac ziemnych od PSOZ,
  - wprowadza się zakaz wszelkiej działalności inwestycyjnej nie związanej z badaniami reliktyw grodziska odnalezionymi na działce nr 3 (AM 20),
  - na terenach wokół grodziska oraz na obszarze XIX-wiecznej lokacji wzdłuż ulic 1 Maja i Wrocławskiej ustanawiając tzw. strefę obserwacji archeologicznej zaleca się uzgadnianie planowanych robót ziemnych z PSOZ.

### § 9

#### Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

1. Dla ochrony powietrza i ochrony przed hałasem ustala się warunek ograniczania uciążliwości istniejących i projektowanych zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, baz, składów, urządzeń obsługi komunikacji itp. maksymalnie do granic ich działek. Wobec tego, że w Kątach Wr. nie przewiduje się centralnie rozwiązane zaopatrzenia w ciepło (systemów zdalnych), zaleca się w indywidualnych systemach stosowanie gazu, paliw płynnych lub energii elektrycznej jako czynników grzewczych.
2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
  - porządkowanie gospodarki ściekowej poprzez stopniowe przyłączanie istniejących i projektowanych obiektów do realizowanego systemu kanałów,
  - respektowanie ograniczeń w gospodarowaniu w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęć z zastrzeżeniem jak w § 6, ustalenia dla terenu 2 MN,
  - dla ochrony wód Strzegomki oraz ze względów krajobrazowych zaleca się stopniową rekultywację lagun osadowych ZPZ, które zobowiązuje się do opracowania programu gospodarki odpadami.
3. Ustala się rekultywację istniejącego wysypiska śmieci na południe od autostrady, poprzez jego przykrycie ziemią, splantowanie i nasadzenie zieleni. Po ustabilizowaniu się gruntu dopuszcza się wykorzystanie części tego terenu jako parkingu.
4. Chroni się wartościowy ekosystem doliny Bystrzycy, w większości pokrywający się z zasięgiem powodziowych wód stuletnich.
5. Łęgowe lasy w dolinie zbudowane głównie z dębu z udziałem brzozy, graba, wierzby, topoli, wiązu, jesionu i świerka wymagają zabiegów sanitarnych oraz przystosowania dla wypoczynku mieszkańców miasta. Chroniąc występujące w nich drzewa pomnikowe, przestoje i stanowiska roślin chronionych (centuria, śnieżyczka, kruszyna, kopytnik) ustala się warunek zorganizowania nad rzeką plaż trawiastych, systemu ścieżek spacerowych pozwalających na penetrację doliny i dojazd do projektowanego w południowej części miasta kąpieliska.
6. Chroni się zieleni w obrębie terenów zainwestowanych - nasadzenia przyuliczne, zabytkowy park przy ul. 1 Maja, zieleni cmentarną i ogrody działkowe. Ustala się znaczne powiększenie powierzchni publicznych terenów zieleni urządzonej i ogródków działkowych, jak w rysunku planu. Powiększenie cmentarza - w kierunku wschodnim, dopuszczalne - na północ. Wzdłuż projektowanych ulic projektuje się nasadzenia zieleni wysokiej.

### Rozdział 3

#### Ustalenia dot. zasad realizacji planu

### § 10

#### Podziały geodezyjne.

1. Dla stwierdzenia zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami niniejszego planu należy ustalić, czy zgodne z planem jest przeznaczenie terenu oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania wydzielanych działek gruntu. Projektowany podział winien respektować wielkości działek, jeżeli ustalono je w planie.
2. Projektowane do wydzielenia działki gruntu winny posiadać dostęp do drogi publicznej. Za zapewniony dojazd ustala się również ustanowione odpowiednie służebności drogowe.



3. Jeżeli ustalenia niniejszego planu nie zawierają szczegółowych warunków podziału nieruchomości, warunki te mogą być ustalone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Jeżeli zgodność podziału nieruchomości z ustaleniami niniejszego planu jest uzależniona od objęcia projektem podziału więcej niż jednej nieruchomości, należy dokonać ich scalenia i wtórnego podziału.

#### § 11

Ustala się zasięg obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy. Obejmuje on tereny oznaczone w niniejszym planie jako 1 U/MW, 2 MN, 13 MZ, MN, 37 MW oraz 38 MN, U.

#### § 12

Poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską nie ogranicza się możliwości dokonywania wyburzeń istniejących budynków i obiektów. Dla budynków figurujących w tzw. „spisie konserwatorskim” zaleca się - przed wydaniem w uzasadnionych wypadkach stosownego zezwolenia - zasięgnięcie opinii WKZ co do zakresu ewentualnych prac dokumentacyjnych.

#### § 13

Zaleca się opracowywanie - w miarę potrzeb - miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 i 1:500 tych obszarów, dla których uzasadniają ten tryb przygotowania terenu do inwestowania, złożoność projektowanej struktury funkcjonalno - przestrzennej oraz niejednorodny stan władania.

#### § 14

Zaleca się dokonanie korekty granic administracyjnych miasta, poprzez przyłączenie do miasta Kąty Wrocławskie terenu między obecną granicą a projektowaną obwodnicą, oznaczonego w niniejszym planie jako N 21 P/U.

#### § 15

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30 %.

### Rozdział 4 Ustalenia końcowe

#### § 16

W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą nr XXI/62/83 Rady Narodowej Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie z dnia 28.01.1983 r. oraz ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, uchwalonego uchwałą nr VI/30/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie z dnia 29.09.1989 r.

#### § 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.

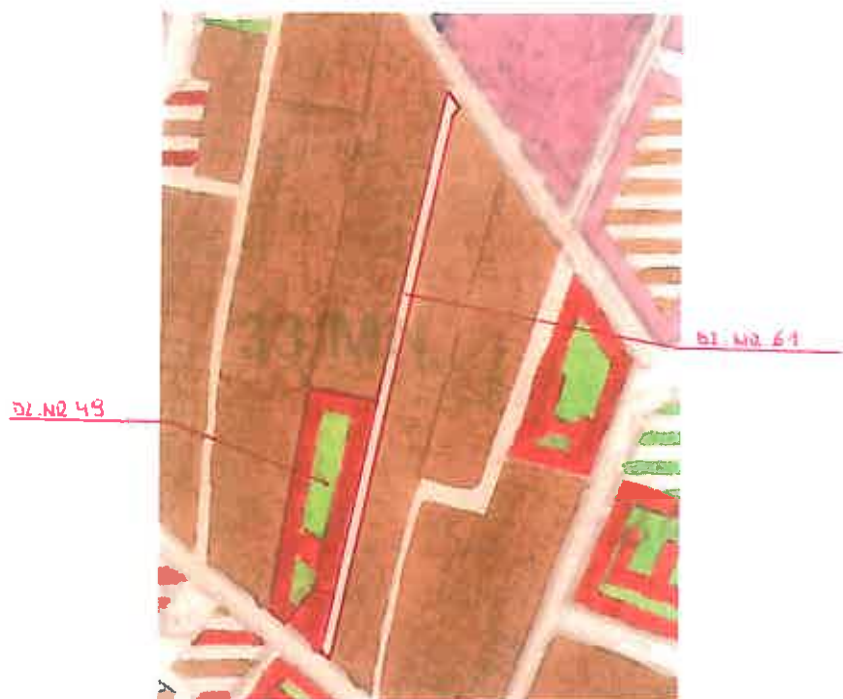
#### § 18

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

*Wincenty Płotka*  
Wincenty Płotka

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KĄTY WROCŁAWSKIE  
DLA DZIAŁEK NR EWID. 49, 61 AM-15.



LEGENDA:

	ZABUDOWA MIESZKANIOWO – USŁUGOWA
	ZABUDOWA O PRZEWADZE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
	USŁUGI Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
	ZIELEŃ URZĄDZONA
	USŁUGI I ADMINISTRACJA
	BAZY, SKŁADY, MAGAZYNY, WYTWÓRCZOŚĆ
	RZEMIOSŁO Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	ULICE UKŁADU PODSTAWOWEGO
	FUNKCJE ALTERNATYWNE LUB UZUPELNIAJĄCE SIĘ

GMINA KĄTY WROCŁAWSKI  
ul. Rynek-Ratusz 1  
55-080 Kąty Wrocławskie  
Regon 931935052, NIP 912-00-0000

Zgodność z oryginałem stwierdzam  
dnia ..... 08.03.2011....  
podpis ..... INSPEKTOR  
..... ds. planowania przestrzennego

inż. Michał Kedzior