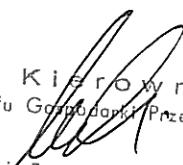


Kąty Wrocławskie, 26 sierpnia 2009r.

GP.7322-375/2/09

**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 działki nr ewid. **96/2 AM-7**.

  
Kierownik  
Wydziału Gospodarki Przestrzennej  
mgr inż. Przemysław Nowak

**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. 96/2 AM-7.

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.

XXII, 254

**UCHWAŁA NR ...../...../96**  
**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 *uchwala się co następuje:*

**§ 1**

Uchwala 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 Wszemiłowice o pow. 20 ha.
2. Przy przyjętych wiodących funkcjach miasta
  - administracyjno - usługowej,
  - mieszkaniowej,
  - produkcyjnej,
  - rekreacyjno - turystyczneji 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

miasto Kąty Wrocławskie str. 2

szczegółowych wytycznych konserwatorskich w skali 1:500. Całe Stare Miasto to zespół zabudowy przewidzianej do rehabilitacji.

**2 MN** Ciąg istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i pojedynczych obiektów usługowych. Zachowanie istniejących funkcji produkcyjnych pod warunkiem ograniczenia ich uciążliwości do granic posesji. Sytuowanie nowej zabudowy w ciągu południowym wymaga realizacji nowej ulicy lokalnej, której włączenie do ul. Popiełuszki wymaga szczegółowych uzgodnień ze służbami ochrony środowiska (strefa ochrony istniejących ujęć wody).

**3 ZD, WZ** Zespół ogrodów działkowych, komunalne ujęcia wody oraz rozdzielnia gazu - do trwałej adaptacji.

**4 RP** Tereny otwarte o przewadze gruntów ornych. Gospodarowanie na tym terenie ogranicza korytarz istniejącego gazociągu. W części północnej - kierunkowa rezerwa terenu dla ciągu projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Istniejąca zabudowa przy ulicy Sobótki nie kolidująca z korytarzem gazociągu - do zachowania, z możliwością uzupełnień o nowe obiekty. W południowo - zachodnim narożu terenu - kierunkowa rezerwa terenu pod funkcje usługowe. Poza terenami rezerw kierunkowych dopuszcza się intensywne uprawy ogrodnicze.

**5 U, RP** W zach. części terenu - proj. zespół usługowy, z wykluczeniem funkcji, dla których sąsiedztwo dróg może stanowić uciążliwość. Ze względu na ograniczone możliwości wjazdu od strony proj. obwodnicy Kątów wymaga się przed rozpoczęciem postępowania lokalizacyjnego opracowania koncepcji zagospodarowania całego zespołu usługowego. W części wschodniej - użytki rolne. Po określeniu stopnia oddziaływania dróg na ten teren, wymaga się ustalenia zasad prowadzenia tu upraw. Dopuszcza się nasadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym lub -po uzyskaniu stosownych zgód - wykorzystanie gruntu na cele nierolne (np. parking) bez wprowadzenia zainwestowania kubaturowego.

**6 U/KS** Teren projektowanego zespołu obsługi komunikacji samochodowej i usług różnych. Przed rozpoczęciem postępowania lokalizacyjnych wymaga się opracowania koncepcji zagospodarowania całego terenu dla określenia sposobu ew. parcelacji i koordynacji realizacji zainwestowania. Przebieg ulicy lokalnej stanowiącej zachodnią granicę terenu określono w rysunku planu orientacyjnie.

**7 U** Projektowany zespół usługowy z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji produkcyjnych, hurtowni. itp.). Przed rozpoczęciem postępowania lokalizacyjnych wymaga się opracowania koncepcji zagospodarowania całego terenu dla określenia sposobu ew. parcelacji i koordynacji realizacji zainwestowania. Dojazdy z projektowanej ulicy lokalnej. Wymaga się szczególnie starannego projektowania południowo - wschodniego naroża terenu, gdzie winny być sytuowane obiekty reprezentacyjne dla miasta. Wymaga się skablowania odcinków istniejącej linii 20 kV kolidujących z projektowanym zainwestowaniem.

**8 U/MN** Zespół projektowanej zabudowy mieszkalno - usługowej, rzemieślniczej lub tp. na działkach o powierzchni około 1200 do 1500 m<sup>2</sup>. Dojazdy z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych. Przed rozpoczęciem postępowania lokalizacyjnych wymaga się opracowania koncepcji zagospodarowania całego terenu dla określenia sposobu ew. parcelacji i koordynacji realizacji zainwestowania.

**9 U/P** Zespół projektowanej małogabarytowej zabudowy usługowo - produkcyjnej z dopuszczeniem mieszkalnictwa jako funkcji uzupełniającej. Maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje + ew. poddasze użytkowe. Przed rozpoczęciem postępowania lokalizacyjnych wymaga się opracowania koncepcji zagospodarowania całego terenu dla określenia sposobu ew. parcelacji i koordynacji realizacji zainwestowania. Od północy zaleca się nasadzenie zieleni izolacyjnej. Wymaga się skablowania odcinka istniejącej linii 20 kV kolidującej z projektowanym zainwestowaniem.

**N 10 U/P** Teren leżący w obrębie Nowa Wieś Kaćka, docelowo zalecany do włączenia do obrębu Kaćki Wrocławskie, przeznaczony pod projektowany zespół usługowo - produkcyjny. Szczególnie starannego zagospodarowania wymagają naroża parceli, zamykające wglądy z ulic układu podstawowego. Zalecany dojazd od ulicy Nowowiejskiej.

**11 MN** Istniejące osiedle domków jednorodzinnych - do trwałej adaptacji. Dopuszcza się sytuowanie nowych budynków na działkach plombowych. Wymaga się skablowania istniejącej linii 20 kV. W wypadku konieczności realizacji nowej trafostacji należy ją sytuować w sąsiedztwie działki nr 126. Na działkach nr 26/1 i 26/2 projektowana ulica lokalna łącząca ulicę Nowowiejską i Grunwaldzką. W obrębie

osiedla dopuszcza się korekty granic działek prowadzące do wyrównywania linii ogrodzeń. Wymaga się realizacji zespołu zieleni urządzonej o funkcjach rekreacyjnych na działce nr 125.

**12 MN** Zespół istniejących domków jednorodzinnych, projektowana zieleni rekreacyjna oraz projektowany zespół mieszkalno - usługowy w części przylegającej do ul. Popieluszki. Na działce nr 122 między działkami nr 112 i 113 a projektowaną ulicą lokalną możliwość sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej. Ze względu na bardzo płytko występujące wody gruntowe nie zaleca się podpiwniczenia projektowanych budynków. Na południe od ul. Roślinnej lokalizacja projektowanej stacji redukcyjno - pomiarowej gazu (bez nawaniania).

Istniejący budynek na działce nr 100 objęty opieką konserwatorską zaleca się przeznaczyć na cele usługowe, zachowując wartościową zieleni w sąsiedztwie.

U zbiegu ulic Popieluszki i Grunwaldzkiej ustala się lokalizację nowych obiektów usługowych lub mieszkalno - usługowych. Wymaga się uporządkowania zagospodarowania w sąsiedztwie istniejącego stawu, zachowując wartościowe drzewa.

**13 MZ, MN** Zespół istniejącej zabudowy: w części zachodniej i środkowej dom dziecka i budynek dla delezowanych, wzdłuż ulic 1 Maja i Popieluszki zabudowa mieszkaniowa częściowo pod opieką konserwatorską. Zainwestowanie domu dziecka - do trwałej adaptacji; w południowej części działki - zieleni urządzonej, funkcjonalnie połączona z projektowanym zespołem rekreacyjnej zieleni urządzonej na działce nr 37. Ewentualne działania mogące mieć wpływ na zmianę charakteru zespołu zabudowy domu dziecka (rozbudowy, przebudowy) należy uzgadniać ze służbami ochrony zabytków. Budynek dla delezowanych - do czasowego zachowania. Wzdłuż zachodniej granicy działek nr 10, 30 i 36 - projektowana ulica lokalna łącząca ulice 1 Maja i Nowowiejską. Teren u zbiegu ulic 1 Maja i Popieluszki wymaga kompleksowego porządkowania: budynki w złych stanach technicznych i zabudowę gospodarczą przeznacza się do wyburzenia, do wnętrza działek nr 22 i 23 należy doprowadzić nową ulicę dojazdową; po opracowaniu projektu wtórnej parcelacji tego terenu istnieje możliwość ustalenia tu lokalizacji nowych budynków mieszkalnych. Teren działki nr 20 i wschodnią część działki nr 19 przeznacza się na cele komunikacyjne - przebudowa skrzyżowania.

**14 UO, MN** Zespół istniejącej zabudowy do trwałej adaptacji. W zachodniej części terenu szkoła podstawowa, której posesja może być powiększona poprzez dołączenie działki nr 40. Dopuszcza się korekty granic działek polegające w szczególności na likwidacji przejścia pieszego - działka nr 42. Wzdłuż zachodniej granicy działki szkoły i dalej na południe ustala się przebieg ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, łączących ul. 1 Maja i Nowowiejską, wzdłuż których przewiduje się realizację gazociągu SC i kanału sanitarnego.

**15 U/MN** Projektowany zespół zabudowy mieszkalno - usługowej z dopuszczeniem obiektów nieuciążliwej drobnej wytwórczości oraz zabudowy wielorodzinnej (w środkowej części) z usługami w partach. Działki przylegające do ulicy 1 Maja - ok. 1.000 do 1.500 m<sup>2</sup>, linia zabudowy 15 m od krawędzi jezdni. Wlot projektowanej ulicy lokalnej prowadzącej do wnętrza osiedla w przedłużeniu ulicy Daszyńskiego. Ustala się warunek zachowania istniejącej wartościowej zieleni wysokiej na działce nr 17. Ustala się linię zabudowy od jezdni ul. Kwiatowej 14 m. Ustala się adaptację istniejącej zabudowy na działce nr 8 na cele usługowo - mieszkalne. Ustala się lokalizację zespołu garaży boksowych przy wschodniej granicy działki nr 9.

**16 MN** Projektowane osiedle wolnostojących domków jednorodzinnych na działkach o powierzchni 700 do 1.000 m<sup>2</sup>. Ustala się linię zabudowy od jezdni ul. Kwiatowej 9 m.

**17 MN** Osiedle istniejących domków jednorodzinnych wolnostojących - do zachowania. Wzdłuż zachodniej granicy terenu ustala się przebieg ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, wzdłuż których przewiduje się realizację gazociągu SC i kanału sanitarnego.

**18 ZD, Z** Istniejące ogrody działkowe - do trwałej adaptacji. Ustala się zachowanie ciągu pieszego - działka nr 1 (AM 2). Na działce nr 4 ustala się lokalizację domu działkowca i parkingu obsługującego ogródki. W północnej części terenu po uregulowaniu stosunków wodnych ustala się lokalizację ciągu urządzonej zieleni o charakterze rekreacyjnym.

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

**56 KS, P** Ciąg projektowanego zainwestowania wzdłuż drogi wylotowej z Kątów 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 podróżnych 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 zieleni 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 Kątów 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 Kątów Wr. połączona na skrzyżowaniach z ulicami: Nowowiejską (1), Spółdzielczą i Popiełuszką (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 Popiełuszką - 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 Kątów 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 Kątów Wrocławskich, Pełcnicy, Kozłowa i Sośnicy (jak w stanie istniejącym) oraz wsi Wszemiłowice - Jurczyce, Sokolniki i Nowa Wieś Kącka planowanych do włączenia w miejski system wodociągowy, 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. Popieluszki, wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo.

W granicach administracyjnych miasta przewidziano również przebiegi nowych kolektorów ze wsi: Petcznica - 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: gazociąg 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 równolegle 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 - Rózańcu. Wysypisko przy węźle autostradowym przeznacza 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 parking.
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 cmentarna 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 VII/30/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie z dnia 29.09.1989 r.

#### § 17

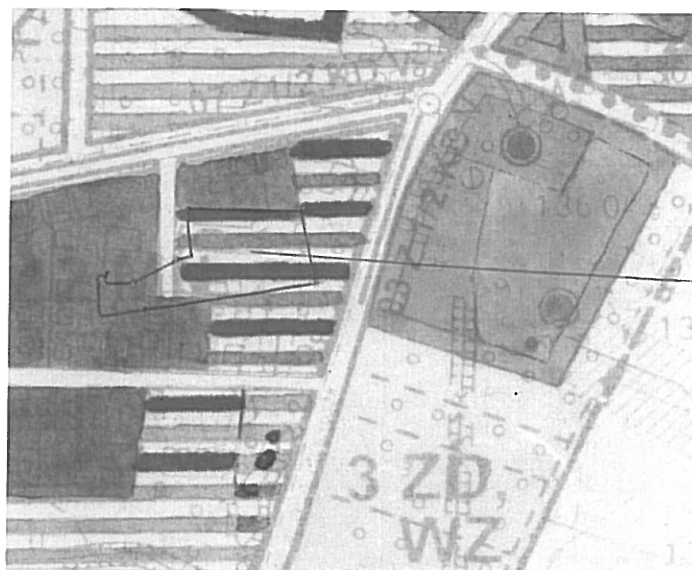
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Kątach Wrocławskich.

#### § 18

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*Wincenty Plotka*

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
**MIASTA KĄTY WROCŁAWSKIE**  
 DLA DZIAŁKI NR EWID 96/2 AM-7.

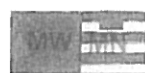


DZ. NR 96/2

LEGENDA:



ZABUDOWA MIESZKANIOWO – USŁUGOWA



ZABUDOWA O PRZEWADZE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ



USŁUGI Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ



ZIELEŃ URZĄDZONA



USŁUGI I ADMINISTRACJA



RZEMIOSŁO Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



ULICE UKŁADU PODSTAWOWEGO

GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE  
 ul. Rynek-Ratusz 1  
 55-080 Kąty Wrocławskie  
 Regon 931935052 NIP 913-00-00

Zgodność z oryginałem stwierdzam  
 dnia 26.08.2009  
 podpis PODINSPEKTOR  
 ds. planowania przestrzennego  
 inż. Michał Kedzior