

**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**

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 Kaćka o pow. 40 ha i części obrębu Wszemiłowice 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 przestrzennie 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 szczególnych wytycznych konserwatorskich. Wprowadzanie większych zespołów nowej zabudowy oraz kompleksowe porządkowanie poszczególnych bloków należy poprzedzić kompleksowym opracowaniem

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. Popieluszki 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 Kačka, docelowo zalecany do włączenia do obrębu Kąty 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 ulice 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 zielen 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 zielen 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 parterach. 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 warunki 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 parkingi obsługującego ogródki. W północnej części terenu po uregulowaniu stosunków wodnych ustala się lokalizację ciągu urządzonej zieleni o charakterze rekreacyjnym.

19 P,S,U Zespół istniejące zabudowy do adaptacji na cele magazynowo - składowe, bazy, nieuciążliwe funkcje produkcyjne lub szeroko rozumiane usługi. Ewentualny wtórny podział terenu wymaga wprowadzenia do wnętrza zespołu ulicy dojazdowej (szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 15 m) od ul. Nowowiejskiej. Nie ogranicza się możliwości lokalizacji nowych obiektów oraz rozbudów budynków istniejących.

20 U/P Zespół projektowanej zabudowy usługowo - produkcyjnej. Przed dokonaniem ewentualnej parcelacji wymagane opracowanie koncepcji zagospodarowania całego terenu, przesądzającej o ewentualnym wydzieleniu ulic dojazdowych we wnętrzu zespołu. W projekcie podziału należy uwzględnić poszerzenie linii rozgraniczających ulicę Spółdzielczą do 25 m i wydzielenie pasa terenu szerokości 25 m pod projektowaną ulicę lokalną, biegnącą wzdłuż wschodniej granicy działki nr 4. Zaleca się rezerwowanie parceli u zbiegu ulic Spółdzielczej i Nowowiejskiej dla potrzeb straży pożarnej. Wymaga się skablowania linii 20 kV kolidującej z projektowanym zainwestowaniem. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od jezdni ul. Spółdzielczej 15 m.

N 21 P/U Tereny otwarte leżące w obrębie Nowa Wieś Kaćka, docelowo zalecane do włączenia do obrębu Kąty Wrocławskie. U zbiegu ul. Nowowiejskiej i projektowanej obwodnicy Kątów Wr. projektowane zainwestowanie usługowo - produkcyjne. Zagospodarowanie tego terenu może następować po opracowaniu dokumentacji obwodnicy, w której ostatecznie przesądzony zostanie przebieg jej linii rozgraniczających. Projektując zagospodarowanie należy bezwzględnie zachować widoczność w obrębie tzw. „trójkątów widoczności” przy projektowanym skrzyżowaniu.

21 MN,P/U,RZ Tereny otwarte o przewadze gruntów użytkowanych rolniczo. Zabudowa istniejąca przy drodze do Kozłowa - do zachowania. We wschodniej części terenu projektowana zabudowa mieszkaniowa i funkcje usługowo - produkcyjne. (północna część zespołu opisanego w N 21 P/U). Realizacja osiedla domków jednorodzinnych wymaga skablowania linii L-287 (20 kV). Obsługa komunikacyjna wydzielonych działek z projektowanych ulic dojazdowych. Wzdłuż torów kolejowych rezerwa terenu szerokości ok. 20 m dla projektowanej drogi VI klasy technicznej - przekładanego wylotu z miasta do Kozłowa.

22 MN Istniejące osiedle domków jednorodzinnych „Okrzei”. Wymaga się skablowania odcinków linii elektroenergetycznych SN i nn, kolidujących z istniejącą i projektowaną na działkach plombowych zabudową. Wzdłuż działek nr 95 do 121 zaleca się nasadzenie szpaleru zieleni przyulicznej w pasie na południe od jezdni. Wymaga się uporządkowania podziałów we wschodniej części osiedla, wydzielając dla ul. Spółdzielczej pas terenu szerokości 25 m. Na działkach przylegających do ul. Spółdzielczej możliwość sytuowania nowej zabudowy usługowej lub usługowo - mieszkalnej, przy zachowaniu odległości min. 12 m od krawędzi jezdni.

23 P, ZD Teren w stanie istniejącym niezainwestowany, przeznaczony w części północnej (działka nr 5/2) pod funkcje produkcyjne, magazyny, bazy, itp., w części południowej - ogrody działkowe. Wzdłuż północnej granicy działki nr 5/2 wymagane wydzielenie pasa terenu szerokości ok. 20 m dla projektowanej ulicy lokalnej. Wymagana korekta wschodniej granicy działek 5/1 i 5/2, wynikająca z korekty przebiegu ulicy Spółdzielczej. We wschodniej części terenu wzdłuż ulicy Spółdzielczej projektowane parkingi obsługujące projektowane zakłady produkcyjne i ogródki. Nie przesądza się przebiegu ewentualnych ulic dojazdowych w obrębie zespołu. Realizację zabudowy na działce nr 5/2 należy poprzedzić skablowaniem linii 20 kV (L-287).

24 P Zespół istniejących i projektowanych zakładów produkcyjnych, baz, magazynów, składów, obiektów obsługi rolnictwa itp., z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszącej. W części północnej (działki nr 4 i 5) - adaptacja stanu istniejącego po wyburzeniu obiektów kolidujących z przebudową ul. Spółdzielczej i projektowanym placem przed dworcem kolejowym oraz po dokonaniu stosownej korekty przebiegu wschodniej granicy terenu. Ustala się lokalizację budynku usługowego lub administracyjnego w północnym narożu działki nr 4 - będzie on stanowił pierzeję placu dworcowego. Ustala się możliwość sytuowania nowego zainwestowania kubaturowego z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy 28 m od krawędzi jezdni ul. Spółdzielczej. Ewentualne dokonanie wtórnych podziałów działek nr 4 i 5 winno być poprzedzone opracowaniem koncepcji zagospodarowania tego terenu. W południowej części terenu (działki nr 1, 2 i 3) ustala się lokalizację funkcji produkcyjnych i pokrewnych, nieuciążliwych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej. Zaleca się wjazdy od projektowanej ulicy lokalnej; linia zabudowy od ul. Spółdzielczej - ok. 25 do 28 m, od jezdni ulicy lokalnej - 20 m.

15

Wzdłuż torów kolejowych zaleca się wytyczenie ulicy dojazdowej (jak w rysunku planu) o liniach rozgraniczających szer. ok. 15 m, prowadzącej na kolejowy plac rozładunkowy. W zachodnim narożu terenu przy torach kolejowych ustala się lokalizację parkingu dla samochodów ciężarowych.  
W uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym należy skablować istniejącą napowietrzną linię 20 kV (L-287).

**25 KK** Tereny kolei - adaptacja stanu istniejącego. Przed objętym ochroną konserwatorską budynkiem dworca ustala się lokalizację placu, na którym sytuuje się pętlę autobusową.

**26 U, U/MN** Projektowany zespół zabudowy usługowej - część południowa i usługowo - mieszkaniowej (rzemieśniczej) - część północna. W środkowej części terenu w związku z płytko występującymi wodami gruntowymi zalecana zieleni urządzona towarzysząca usługom. Ustala się linię zabudowy od strony ul. Spółdzielczej 15 m. W zależności od sposobu zagospodarowania północnej części działki nr 4 (AM 2) może wystąpić potrzeba przełożenia istniejącego wodociągu  $\phi$  150. Ustala się możliwość wydzielenia w obrębie zespołu działki pod nową stację redukcyjno - pomiarową gazu. Nie przesądza się konieczności realizacji ulicy dojazdowej w środkowej części terenu.

**27 U/MN, U/Z** Teren w przeważającej części zainwestowany - w części zachodniej zespół działek rzemieśniczych, część wschodnia to zabytkowy pałac z parkiem.

U zbiegu ulic Spółdzielczej i 1 Maja projektowany skwer. Po opracowaniu dokumentacji przebudowy ul. Spółdzielczej może wystąpić potrzeba dokonania korekt przebiegu zachodnich granic działek rzemieśniczych. W obrębie zespołu dopuszcza się likwidację przejść pieszych oraz wydzielenie niewielkich działek dla urządzeń gospodarki komunalnej. Nie ogranicza się możliwości sytuowania nowej zabudowy pod warunkiem zachowania linii zabudowy 10 m od ul. Spółdzielczej i 7 m od ulic dojazdowych. Max. dopuszczalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje + poddasze użytkowe; dachy strome. Wymaga się skablowania istniejących napowietrznych elektroenergetycznych linii nn.

Zabytkowy zespół pałacowo - parkowy - do trwałej adaptacji. Wszelkie remonty, modernizacje, rozbudowy i inwestycje w obrębie tego zespołu wymagają uzgodnień ze służbami ochrony zabytków.

**28 RZz** Tereny otwarte terasy zalewowej Strzegomki - lasy i trwałe użytki zielone. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem związanych z gospodarką wodną, hydroenergetyką i infrastrukturą techniczną. W związku z zagrożeniem zalania działki nr 10 (AM 16) wodami stuletnimi Strzegomki zaleca się renowację istniejących wałów p. powodziowych.

**W 28 RZz** Tereny otwarte terasy zalewowej Strzegomki (obręb Wszemilowice) - lasy, trwałe użytki zielone i uprawy polowe - zagrożonej zalaniem wodami stuletnimi. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem związanych z gospodarką wodną, hydroenergetyką i infrastrukturą techniczną.

**29 P** Teren przeznaczony pod bazy, magazyny, składy, funkcje produkcyjne, itp. nie stwarzające uciążliwości dla mieszkańców posesji 1 Maja 80. Ze względu na hałas kolejowy wymaga się przeznaczania budynku obecnie mieszkalnego usytuowanego na działce nr 13 na cele usługowe lub administracyjne. Budynek mieszkalny na działce nr 10 (AM 16) - do trwałej adaptacji.

W obrębie całego terenu dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń, zachowując linie zabudowy: od granicy terenów kolejowych - 15 m, od istniejącej ulicy dojazdowej - 12 m.

Ewentualne inwestowanie na terenie obecnie zajmowanym przez laguny osadowe zakładów ziemniaczanych wymaga dokonania szczegółowych uzgodnień z Wydziałem Ochrony Środowiska UW (ew. konieczna wymiana skażonego gruntu).

Dopuszcza się połączenie działki nr 18 (AM 16) z rejonem dworca kolejowego rurociągiem lub bocznica pod warunkiem, że nie będą one powodowały uciążliwych oddziaływań na obiekty stałego przebywania ludzi i nie utrudnią ruchu na drodze krajowej nr 346. Zaleca się opracowanie kompleksowej dokumentacji ochrony p.pożarowej dla całego terenu, która przesądzi o przebiegach koniecznych dróg pożarowych.

**W 29 P** Laguny osadowe zakładów ziemniaczanych docelowo do rekultywacji w kierunku leśnym. Na części działki nr 70/1 (obręb Wszemilowice) możliwa rozbudowa funkcji produkcyjnych i pokrewnych, sytuowanych na sąsiednich terenach w obrębie Kąty Wr.

**30 KK** Tereny kolei - adaptacja stanu istniejącego.

**31 P** Zespół zabudowy przemysłowej oraz magazyny, bazy, ewentualne usługi. Funkcja mieszkaniowa do stopniowej likwidacji.

16

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 poprzedzać 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 deleżowanych.

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 przewadze 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 placu 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 urządzonej towarzyszącej 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 urządzonej 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

kondygnacje + poddasze użytkowe. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje. Wymaga się zapewnienia miejsc postojowych dla wszystkich mieszkań i usług w obrębie kwartału.

**36 UC/MW** Kwartal projektowanej zabudowy usługowo - mieszkalnej lub usługowej. Zalecany front usługowy wzdłuż wschodniej pierzei projektowanej zabudowy. W południowej części działki na zamknięciu projektowanej ulicy lokalnej - punkt formalnie ważny wymagający podkreślenia w projektowanej elewacji. Ustalono linie zabudowy od zachodu i wschodu - 8 m, od północy - 12 m. Od południa nieprzekraczalna linia zabudowy 12 m. Gabaryty projektowanej zabudowy jak na terenie 35 MW.

**37 MW** Zespół istniejącej i projektowanej zabudowy o przewadze funkcji mieszkaniowej. Frontowa zabudowa istniejąca wzdłuż ulic 1 Maja i Staszica do zachowania, prócz budynku gospodarczego na działce nr 5 (AM 14), gdzie należy sytuować (zachowując tzw. „trójkąt widoczności”) starannie zaprojektowany obiekt 2-, 3-kondygnacyjny z poddaszem użytkowym usługowy lub usługowo - mieszkalny. Baza ZGM docelowo do likwidacji. Dojazd do wschodniej granicy terenu od ul. Staszica przez działkę nr 19/1. Na terenie obecnie niezainwestowanym projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach w części zachodniej. Wymagane linie zabudowy od zachodu od jezdni projektowanej ulicy lokalnej i od północy - 12 m. Gabaryty projektowanej zabudowy jak na terenie 35 MW.

**38 MN, U** Zespół istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkalnej i usługowej. Istniejąca zabudowa frontowa posesji - do trwałej adaptacji. Ciąg zabudowy usytuowany wzdłuż ul. Mireckiego znajdując się w wykazie zabytków podlega opiece Woj. Konserwatora Zabytków. Na dz. nr 35. 44 i 45/1 (AM 14) ustala się lokalizację nowych budynków sytuowanych przy frontowej granicy działek. Ustala się linię zabudowy dla działki nr 27 na 10 m. Dla umożliwienia parcelacji na cele budowlane wnętrza kwartału zaleca się wytyczenie nowej ulicy dojazdowej o wlotach na dz. nr 25/2 i 32. W wypadku sytuowania nowej zabudowy we wnętrzu kwartału wymaga się opracowania kompleksowego projektu parcelacji oraz skablowania istniejącej napowietrznej linii 20 kV. Południowa część to zespół zabudowy przewidzianej do rehabilitacji.

**39 MW, U** Zespół projektowanej zabudowy o przewadze funkcji mieszkaniowej. Na działce nr 23/1 (AM 14) - przychodnia do trwałej adaptacji z zaleceniem nadbudowy użytkowego poddasza. Dla nowej zabudowy na działce nr 23/2 ustala się linie zabudowy od północy i południa - 12 m, od zachodu - 8 m, zalecając front usługowy wzdłuż zachodniej granicy działki, przy projektowanej ulicy lokalnej. Gabaryty projektowanej zabudowy jak na terenie 35 MW. Wymaga się skablowania istniejącej napowietrznej linii 20 kV, kolidującej z projektowaną zabudową.

**40 MN** Dwa kwartały zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Istniejące budynki frontowe przy ul. Mireckiego - do trwałej adaptacji; budynki na działkach nr 12, 16, 18, 19 i 20/1 (AM 18) znajdują się pod opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zespół ogranicza od wschodu ul. Mireckiego - zbiorcza, od południa ulica Polna, pełniąc funkcję ulicy zbiorczej - szerokość w liniach rozgraniczających 16 do 20 metrów. Pozostałe ulice lokalne i dojazdowe - szerokość linii rozgraniczających 16 m. Ustala się obowiązujące linie zabudowy od północy i południa 12 m, zaś nieprzekraczalne od wschodu i zachodu - 10 m. W zespole wschodnim min. wielkość działki - 1000 m<sup>2</sup>; w zachodnim 800 m<sup>2</sup>. W decyzji o warunkach zabudowy terenu należy ustalić dla całego zespołu kształt dachów, ew. kierunek kalenic, jednakową wysokość okapu i sposób sytuowania garaży.

Dopuszcza się alternatywny sposób zagospodarowania południowej części dz. nr 9/3. Teren 2 ciągów działek projektowanych domków jednorodzinnych i dzielącej je ulicy dojazdowej może być wykorzystany pod funkcje publiczne - usługę z zielenią towarzyszącą na działce wydzielonej o powierzchni ok. 1,5 do 1,8 ha. Pozostałą część terenu należy przeznaczyć pod plac przedwejściowy, skwer i ew. parking. Dojazdy od ul. Polnej i projektowanej ulicy lokalnej, biegnącej wzdłuż północnej granicy tak wydzielonej nieruchomości. W wypadku sytuowania w południowej części dz. nr 9/3 obiektu usługowego nie obowiązuje linia zabudowy określona dla zabudowy mieszkaniowej - budynek usługowy winien być wycofany w głąb działki dla umożliwienia realizacji zagospodarowanej przestrzeni przedwejściowej.

**41 UO, MN** Kwartal projektowanej zabudowy, w którym część środkową zajmuje działka proj. szkoły lub innej usługi o publicznym, reprezentacyjnym charakterze (kultura, sport lub tp.). Od wschodu i zachodu dwa szeregi działek projektowanych domków jednorodzinnych. Minimalna powierzchnia działek - 800 m<sup>2</sup>. W południowej części działki usługowej na zamknięciu projektowanej ulicy lokalnej wymagane projektowanie placu przedwejściowego, którego północna pierzeja winna być wyraźnie określona elewacją projektowanego budynku usługowego. Linie zabudowy i warunki kształtowania zabudowy mieszkalnej - jak na terenie 40 MN. Dla proj. kubatury usługowej ustala się max. dopuszczalną wysokość - 4 kondygnacje. Wymaga się skablowania istniejącej napowietrznej linii 20 kV, kolidującej z projektowaną zabudową. Ewentualną nową trafostację należy sytuować w północnej części terenu przeznaczonego dla usług.



**42 MN** Dwa kwartały projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ograniczone od południa ulicą Polną, pełniącą funkcję ulicy zbiorczej - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m. Pozostałe ulice lokalne i dojazdowe - szerokość linii rozgraniczających 12 do 16 m. Linie zabudowy wzdłuż projektowanej uliczki dojazdowej 8 m, pozostałe - jak na terenie 40 MN. W decyzji o warunkach zabudowy terenu należy ustalić dla całego zespołu kształt dachów, ew. kierunek kalenic, jednakową wysokość okapu i sposób sytuowania garaży. Wymaga się skablowania istniejącej napowietrznej linii 20 kV, kolidującej z projektowaną zabudową.

**43 U/MN** Dwa kwartały projektowanej zabudowy rzemieślniczej z dopuszczeniem mieszkań jako funkcji uzupełniającej. W sąsiedztwie ul. Polnej zaleca się sytuowanie handlu, ew. gastronomii. Nie ogranicza się wielkości działek. Obowiązujące linie zabudowy: od ul. Polnej 15 m, pozostałe od południa i północy - 12 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy: od wschodu - 8 m, od zachodu - 12 m. W decyzji o warunkach zabudowy terenu należy ustalić dla całego zespołu kształt dachów, ew. kierunek kalenic, jednakową wysokość okapu i sposób sytuowania garaży. Wymaga się skablowania istniejącej napowietrznej linii 20 kV, kolidującej z projektowaną zabudową.

**44 EE, RP** Działka istniejącej rozdzielni 110/20 kV R-199 - do trwałej adaptacji, z możliwością rozbudowy w kierunku północy lub na wschód. W sąsiedztwie rozdzielni tereny niebudowlane - użytki rolne.

**45 MN** Tereny upraw polowych, na których przewiduje się realizację zespołu domków jednorodzinnych.

**46 MN** Zespół projektowanej zabudowy o przewadze funkcji mieszkaniowej - domki jednorodzinne. Szereg działek wzdłuż ul. Mireckiego ze względu na sąsiedztwo cmentarza przeznacza się pod zabudowę rzemieślniczą. Wzdłuż granicy administracyjnej miasta ustala się lokalizację nowej ulicy lokalnej - szerokość w liniach rozgraniczających 16 m. Ustala się obowiązującą linię zabudowy od ul. Mireckiego - 12 m. Pozostałe linie i warunki kształtowania zabudowy - jak dla terenu 40 MN.

**47 ZC, ZD** Tereny w północnej części miasta, których zagospodarowanie przesądza zabytkowy cmentarz (wpisany do rejestru zabytków pod nr 665/W, dec. z dnia 28.07.92 r.) na działce nr 34 - do trwałej adaptacji. Ustala się dwa możliwe kierunki rozbudowy cmentarza: na działce nr 42 (AM 19) - wymagane badanie stosunków wodnych, we wschodniej części terenu możliwe płytkie (1,5 do 2 m) występowanie wód gruntowych - lub na działkach 36 do 41 z warunkiem zorganizowania parkingu przy ul. Mireckiego. Przyjęcie jednego z wyżej wymienionych wariantów lokalizacji nowej części cmentarza powoduje ustalenia dla niewykorzystywanego terenu funkcji: ogrody działkowe, sady lub intensywne uprawy ogrodnicze, szkółki zieleni miejskiej, itp. bez prawa zabudowy. Na działkach 78, 90, 44 i 45 - sady, ogrody itp. bez prawa zabudowy. Ustala się lokalizację obiektów rzemieślniczych (np. zakład kamieniarski) na działce nr 31, wymagając linii zabudowy od ul. Mireckiego 12 m. Dopuszcza się wykorzystywanie tego terenu jako parkingu lub sytuowanie tu usług nie związanych z cmentarzem.

**48 MN** Zainwestowanie, na które składają się 2 zespoły zabudowy: północny obsługiwany z projektowanej ulicy dojazdowej bez nazwy i ul. Wolności oraz południowy leżący u zbiegu ulic Mireckiego i Zwycięstwa. W zespole północnym istniejąca zabudowa mieszkaniowa - do trwałej adaptacji. Budynki na działkach nr 10 do 29 (AM 19) znajdują się pod opieką konserwatorską. Ustala się lokalizację nowego budynku mieszkalnego na działce nr 18, zachowując gabaryty i linię zabudowy jak na działkach sąsiednich. Zaleca się wprowadzenie zieleni przyulicznej wzdłuż działek nr 66 do 73. Na działce nr 74 - urządzony skwer. Na działce nr 76 ustala się lokalizację placu zabaw dzieci. Po poszerzeniu drogi (działka nr 30) do ok. 10 m ustala się możliwość usytuowania na działkach nr 29 i 46 szeregu wolnostojących domków jednorodzinnych. Wymagana linia zabudowy 6 m od granicy działki. Max dopuszczalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje + poddasze użytkowe. W zespole południowym ustala się trwałą adaptację istniejących budynków frontowych na działkach nr 3 do 8, na których nie ogranicza się możliwości wprowadzania parterowej zabudowy oficynowej. U zbiegu ulic Mireckiego i Zwycięstwa zalecana funkcja usługowa, dopuszcza się ew. adaptację istniejącej zabudowy. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Zwycięstwa - 16 m. Dla działek 77/1 i 72/2 ustala się funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem usług wbudowanych i na działkach wydzielonych. Dla szczegółowego ustalenia przebiegu projektowanych uliczek dojazdowych (minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m) zaleca się opracowanie kompleksowego projektu parcelacji działki. Ustala się max dopuszczalną wysokość nowej zabudowy na 11 m od poziomu terenu do kalenicy, przy wymaganych dachach stromych, 2- i 4-spadowych.

**49 ZP, U/Z** Tereny terasy zalewowej rzeki Bystrzycy w większości zalesione, w sąsiedztwie Starego Miasta usługi sportu, kultury i tereny rekreacyjne oraz ogrody. Istniejąca zabudowa do trwałej adaptacji. Dla lasów zaleca się pilne opracowanie operatu urządzeniowo - leśnego m.in. dla ich przystosowania dla celów rekreacyjnych. W części lasów na północ od Młynówki wymaga się - po dokonaniu niezbędnych zabiegów sanitarnych i uregulowaniu stosunków wodnych - wykonania niezbędnych cięć, wprowadzenia drzew i krzewów ozdobnych oraz utworzenia polan widokowych. Należy zrealizować alejki i wyposażać teren w niezbędne elementy małej architektury (ławki, szalety, kosze na odpadki itp.). Zaleca się budowę kładki pieszej na Młynówce na granicy działek 4 (AM 21) i 6 (AM 22). Wraz z 12 drzewami pomnikowymi (dęby szypułkowe i graby, numery 024 do 035) obejmuje się ochroną okazale drzewa nie posiadające statusu pomników przyrody - przestoje.

Nad rzeką zaleca się urządzenie plaż trawiastych. Ustala się trwałą adaptację alei głównej łączącej Stare Miasto w Kątach Wrocław z zabytkowym krajobrazowo - naturalistycznym parkiem w Sośnicy.

Usytuowany na działce nr 3 dom kultury wraz z sąsiednimi budynkami przeznaczają się do trwałej adaptacji; zespół tej zabudowy podlega opiece konserwatorskiej. Zaleca się uporządkowanie placu przed wejściem i ew. - w porozumieniu ze służbami ochrony zabytków - dokonanie stosownych korekt architektonicznych. Zaleca się stopniowe wycofywanie funkcji mieszkalnej i zastępowanie jej usługami lub administracją.

Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne (I/15, 81-26) - grodzisko z II połowy XIII - XIV w., usytuowane w sąsiedztwie domu kultury, gdzie zakazuje się wszelkiej działalności inwestycyjnej.

Ustala się zachowanie dz. nr 1 (AM 20) jako terenu otwartego, przeznaczonego na cele sportowe (boiska itp.), rekreacyjne (np. place zabaw), imprezy plenerowe (kiermasze, festyny itp.). Dopuszcza się tu stałą lokalizację parkingów dla obsługi Starego Miasta. Zaleca się opracowanie kompleksowego projektu zagospodarowania działek nr 1, 2, 3, 4/1 i 4/2 (AM 20) oraz zachodniej części działki nr 6 (AM 21). Ustala się trwałą adaptację urządzeń i obiektów sportowych na działce nr 6 (AM 21) oraz ogrodów na dz. nr 11.

Na terenach nadrzecznych obowiązują ograniczenia w gospodarowaniu wynikające z zagrożenia powodziowego - obliczeniowy zasięg wód 100-letnich określono w rysunku planu.

**50 P, RZz** Tereny leżące na północ od ul. Wrocławskiej: w części zachodniej zabudowa mieszkalno - usługowa przy ul. Norwida - do zachowania, na działkach nr 5, 7 i 8 (AM 22) zainwestowanie przemysłowe, w części wschodniej - łąka.

Ustala się możliwość adaptacji istniejącego zainwestowania byłej odlewni żeliwa na cele usługowe, magazynowe, bazy, składy lub cele produkcyjne pod warunkiem, że ewentualne uciążliwe oddziaływanie (emisje, hałas) będą ograniczone do obszaru działki. Gospodarowanie w zachodniej części terenu wobec położenia w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta wymaga uzgodnień ze służbami ochrony zabytków. Wymaga się zachowania istn. zieleni wysokiej wzdłuż Młynówki i ul. Wrocławskiej. Na działce nr 5 - możliwość realizacji nowej zabudowy (w miejsce ew. wyburzonych obiektów) o gabarytach nieprzekraczających wielkości istniejącej hali. Nie zaleca się wznoszenia obiektów kubaturowych na dz. nr 8, wobec zagrożenia wodami powodziowymi; realizacja nowych, pojedynczych max. 2-kondygnacyjnych budynków jest dopuszczalna pod warunkiem uzyskania w tym zakresie uzgodnień z WKZ i służbami ochrony p.pow. Zaleca się likwidację istn. kotłowni na paliwo stałe i wykorzystanie gazu dla celów grzewczych.

Ustala się zakaz wnoszenia wszelkiej zabudowy w południowej części działki nr 9.

**51 RP** Obszar na wschód od ul. Sobótki, w większej części otwarty. Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Sobótki - do zachowania. Poza działkami siedliskowymi nie dopuszcza się lokowania nowego zainwestowania kubaturowego. W północno - wschodniej części terenu lokalizacja stacji redukcyjno - pomiarowej gazu.

**52 RZz** Terasa zalewowa Bystrzycy - lasy i trwałe użytki zielone zagrożone wodami 100-letnimi. Obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy. Zaleca się zorganizowanie ciągu pieszego lub ścieżki rowerowej wzdłuż Młynówki, łączącej park leżący w północnej części miasta z terenami projektowanego zespołu rekreacyjnego na południu.

**53 RZz** Grunty leżące na najniższej terasie rzeki Bystrzycy zagrożone wodami 100-letnimi. Trwałe użytki zielone do zachowania w okresie perspektywy. Na działkach nr 12 i 33 (AM 24) ustala się kierunkową rezerwę terenu pod projektowany zbiornik wodny dla celów rekreacyjnych, w przyszłości funkcjonalnie powiązany z projektowanym kąpieliskiem.

**54 ZP, U/Z, RL** Tereny projektowanego otwartego kąpieliska. Ustala się lokalizację parkingów i usługowych obiektów kubaturowych na działkach nr 20 i 22 (AM 24). Działka nr 23 to urządzone tereny otwarte kąpieliska: plaże trawiaste, zbiornik wodny, tereny sportowe i rekreacyjne, lasy masowego wypoczynku i trwałe użytki zielone. Wymaga się opracowania specjalistycznego operatu ochrony p.powodziowej dla ochrony projektowanych terenów zainwestowanych.

**55 RP,RL,RZz** Tereny otwarte bez prawa zabudowy - użytki orne, lasy i niewielkie arealy 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 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 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, 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. Popieluszki, wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo.

W granicach administracyjnych miasta przewidziano również przebiegi nowych kolektorów ze wsi: Pelcznica - 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 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 sylwetki 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 go 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 zielen w obrębie terenów zainwestowanych - nasadzenia przyuliczne, zabytkowy park przy ul. 1 Maja, zielen 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 wydzielania działki gruntu winny posiadać dostęp do drogi publicznej. Za zapewniony dojazd ustala się również ustanowione odpowiednio 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

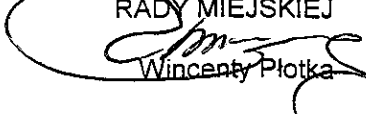
W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kąty Wrocławskie uchwalonego uchwałą nr XXI/62/83 Rady Narodowej Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie z dnia 28.01.1983 r. oraz ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania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

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY  
DO UCHWAŁY nr  
RADY MIEJSKIEJ w KĄTACH WR.  
z dnia 16 grudnia 1996**

**BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY** sp.z o.o.  
58 500 JELENIA GÓRA, ul. Grodzka 13. tel. 224-00

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA KĄTY WROCŁAWSKIE

**USTALENIA FUNKCJONALNO-  
PRZESTRZENNE**

ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr Michał WILEJCZYK - główny projektant  
arch. Grażyna GRAJEK  
arch. Artur DOMAGAŁA  
arch. Andrzej WĘGLARCZYK  
Kamila MAJEWSKA  
Małgorzata WOŁOSZKA  
Bożena PRZĘDZIELEWSKA

MAPA SYT.-WYS. 1:5000 z elementami ewidencji gruntów  
październik 1996 r.

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
<b>LEGENDA</b>			

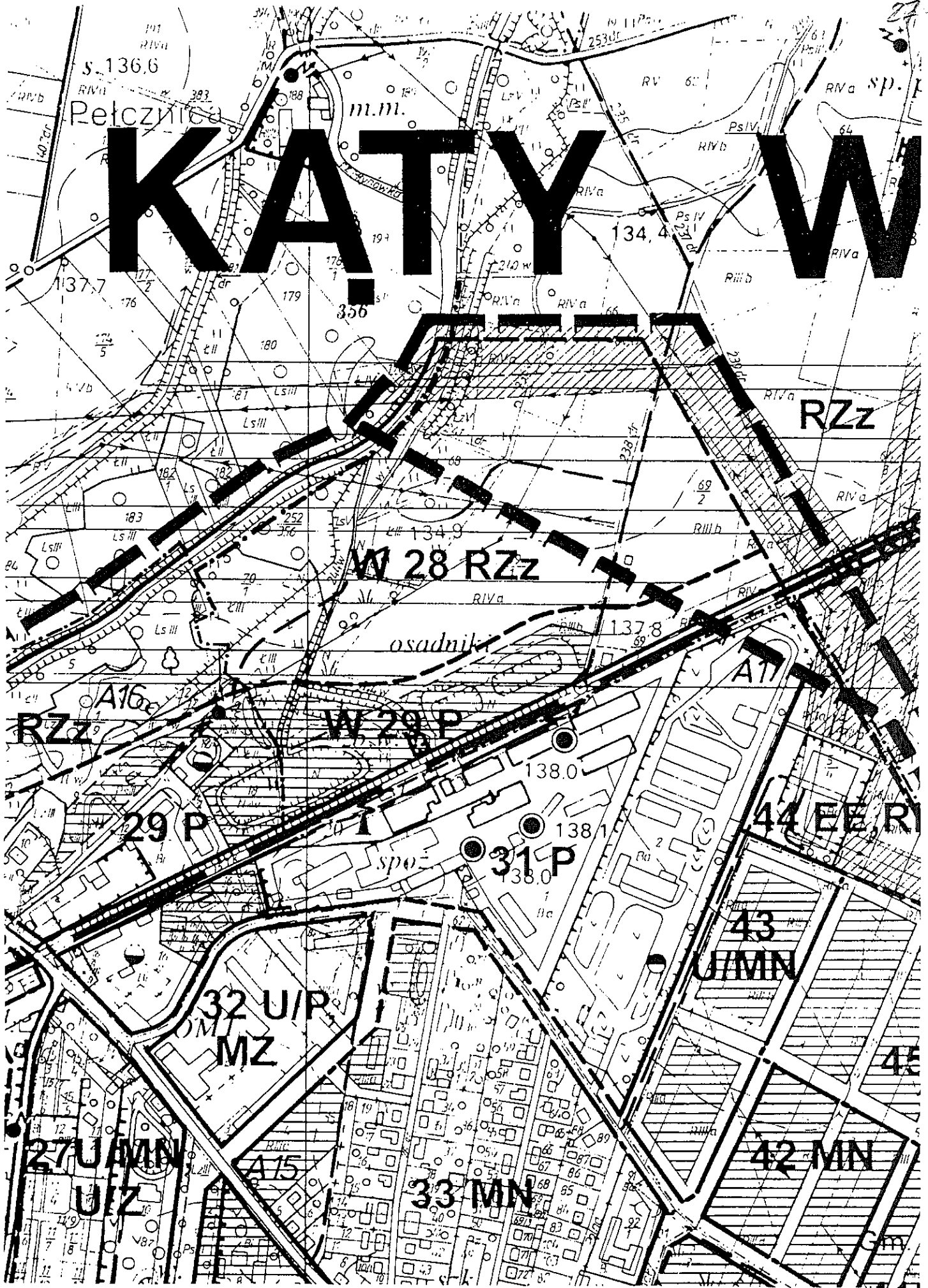


# MIASTO

## obwód PEŁCZNICA

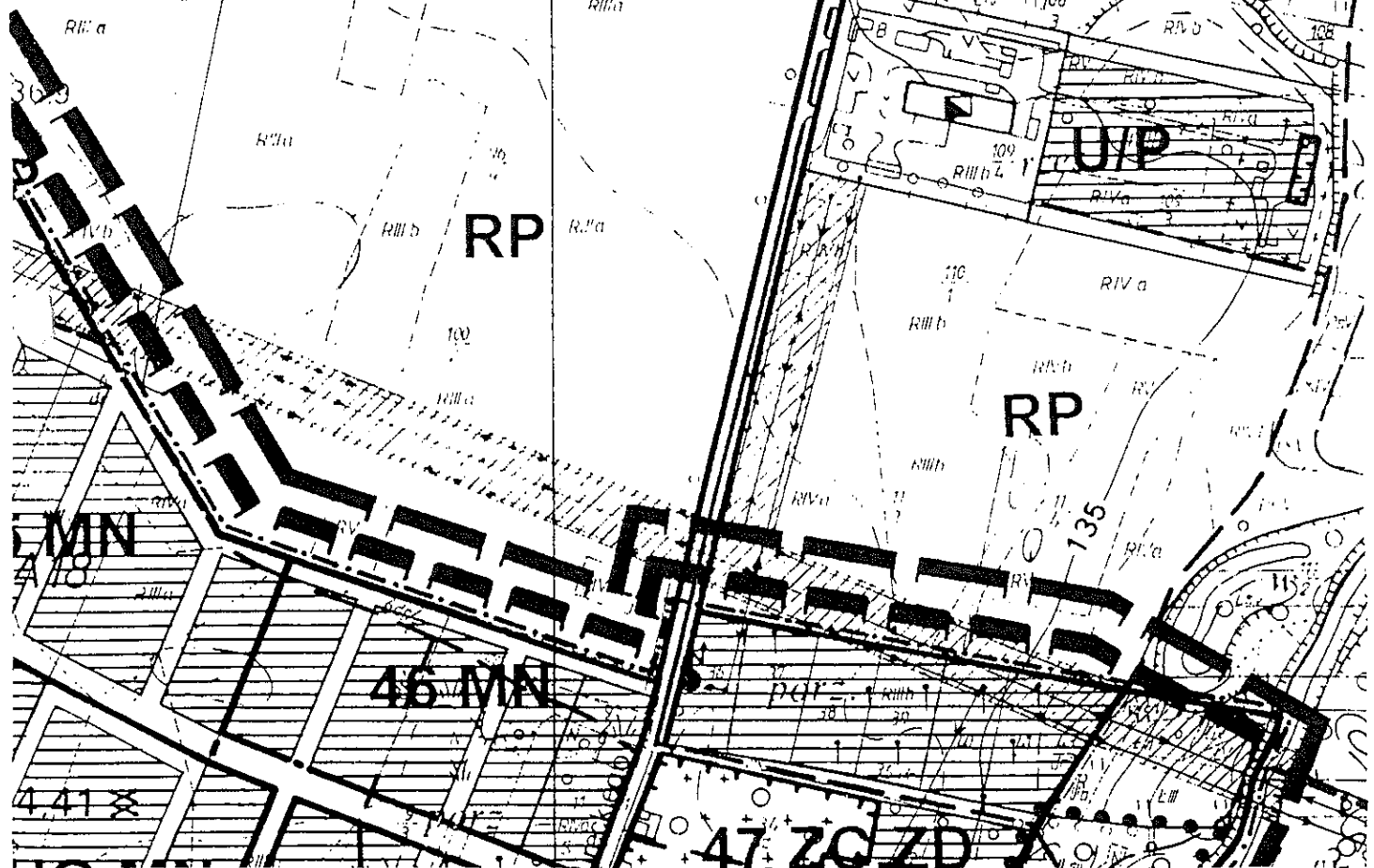


# KATY W

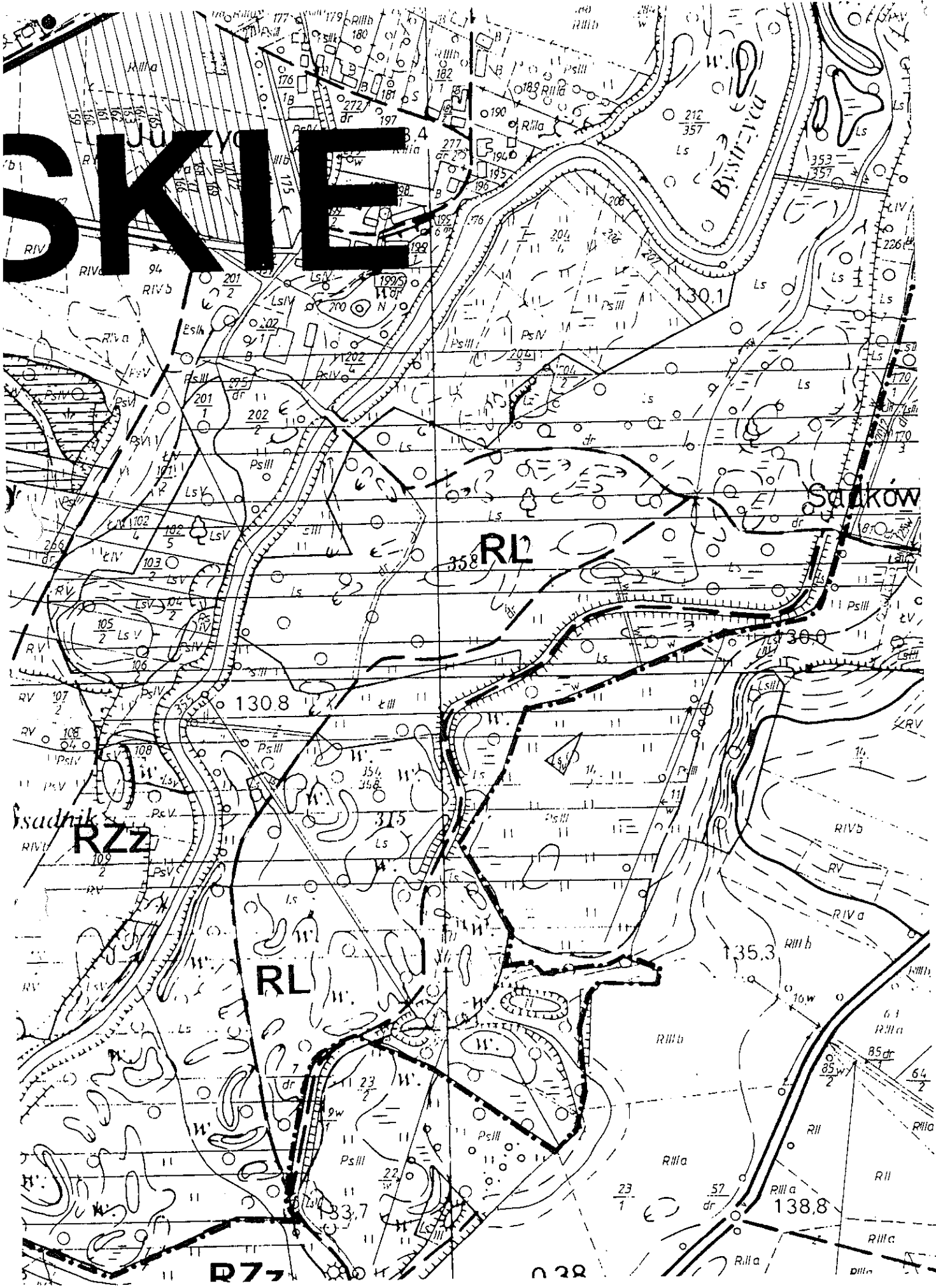


# PROCLAWA

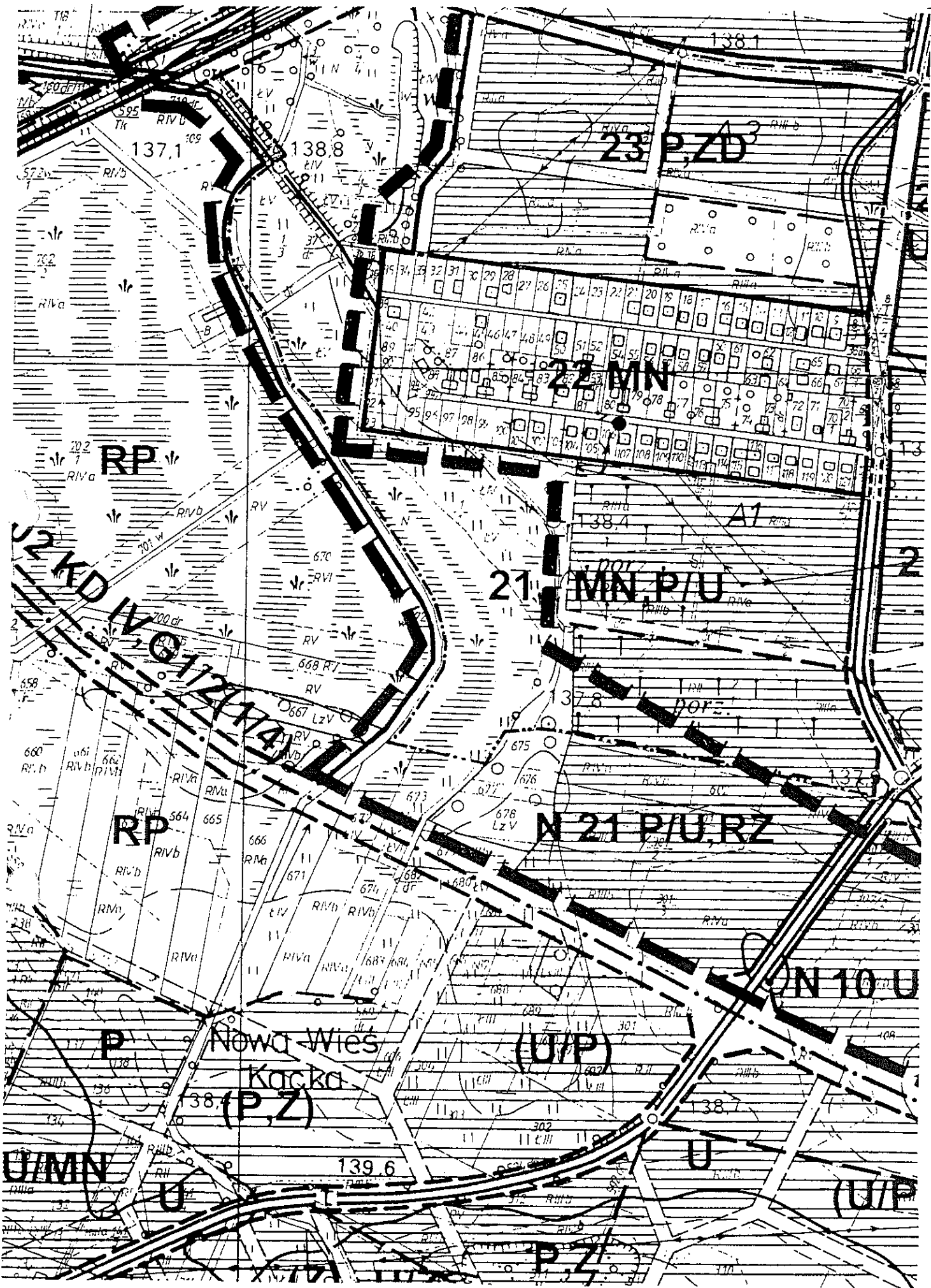
obręb WSZEMIŁOWICE

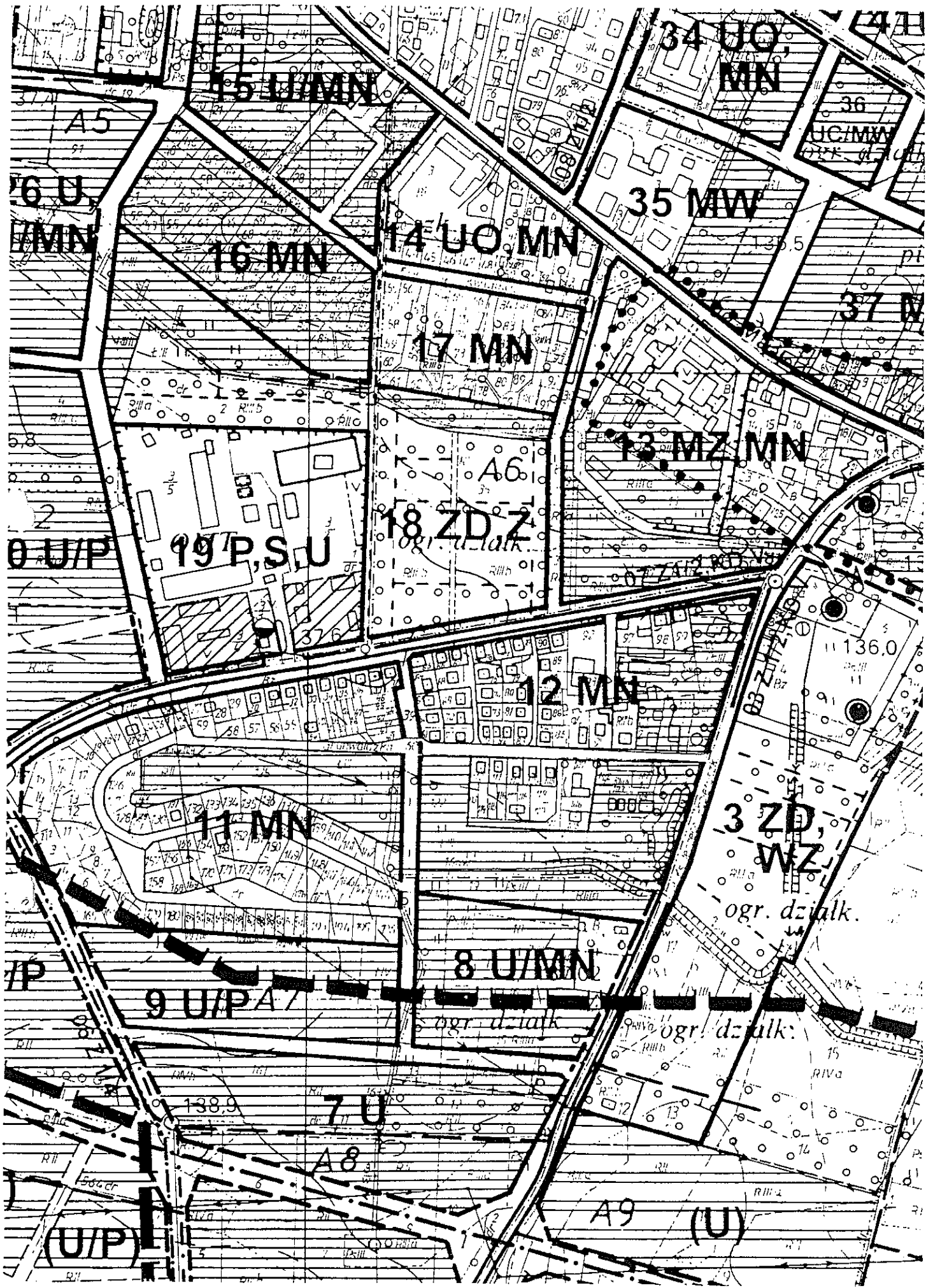


# SKIE

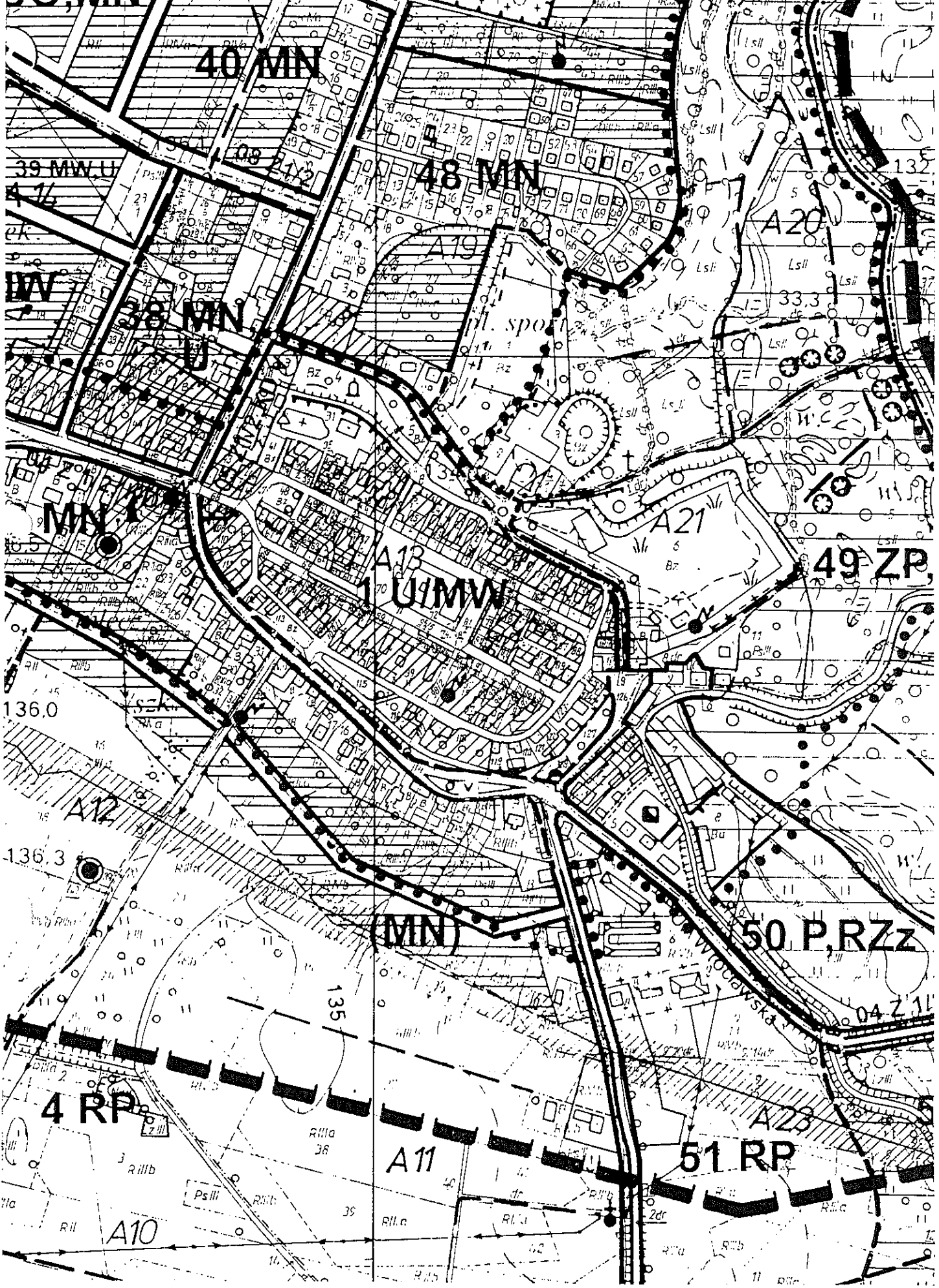


Sankow



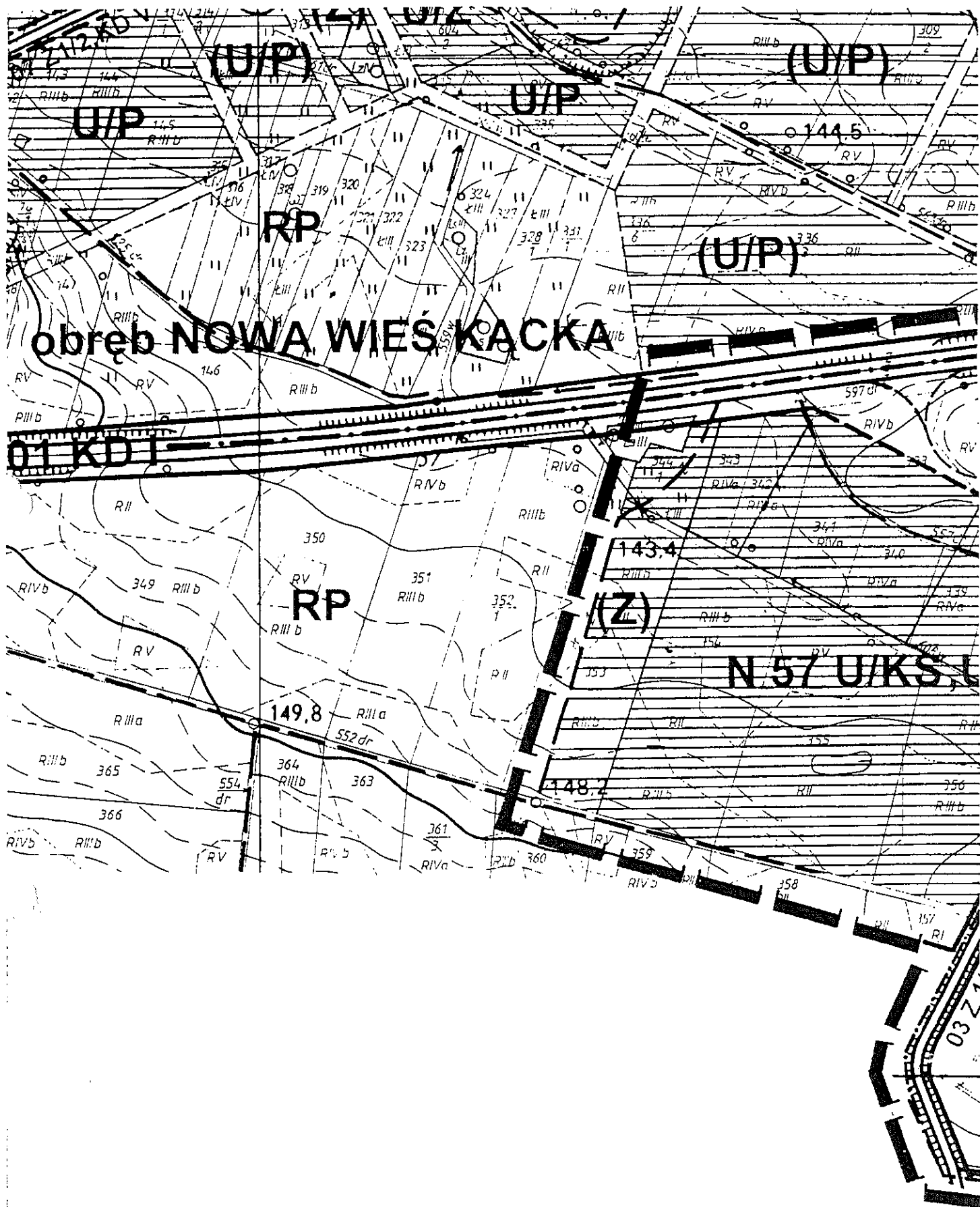








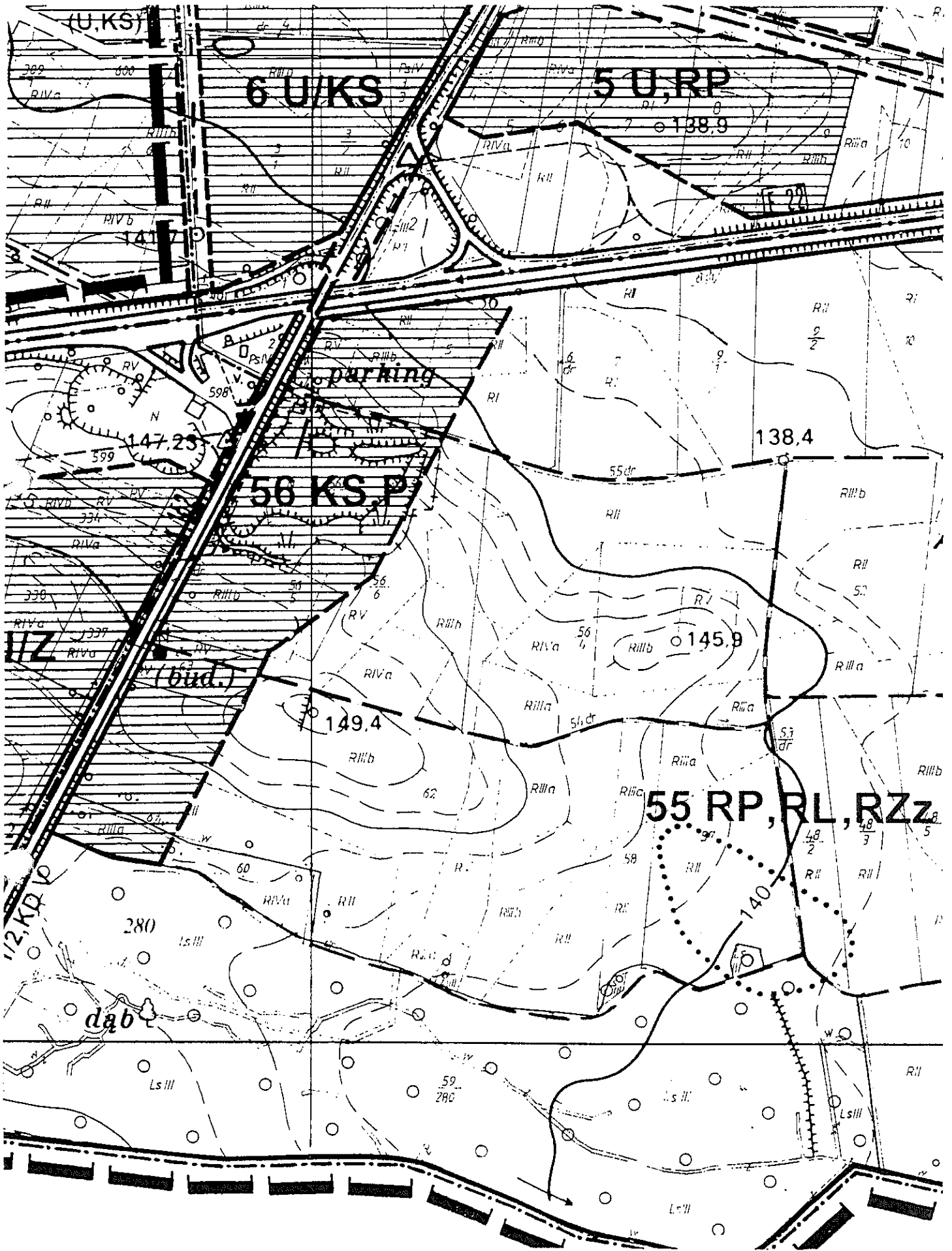


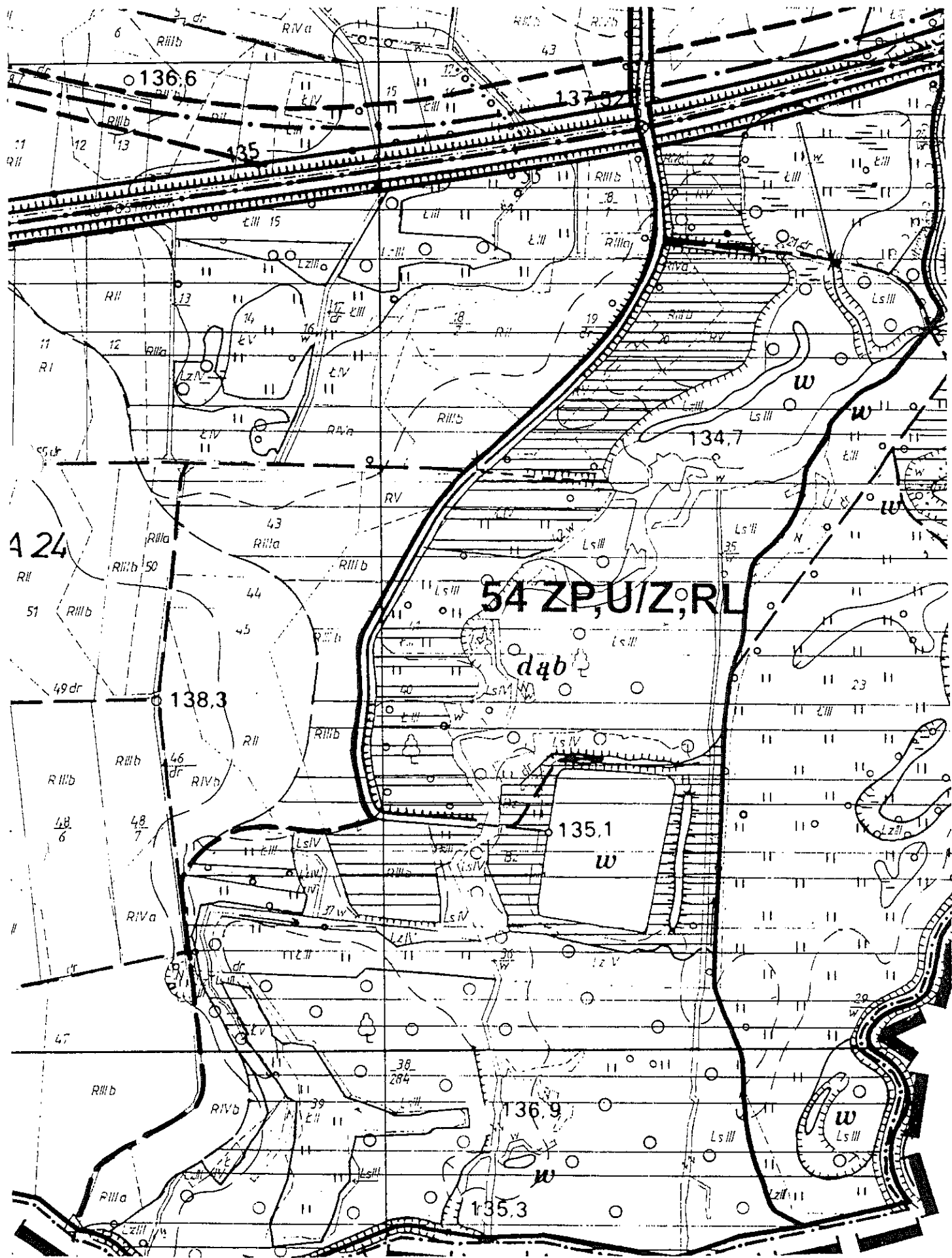


obwód NOWA WIEŚ KACKA

01 KDI

N 57 U/KS, L



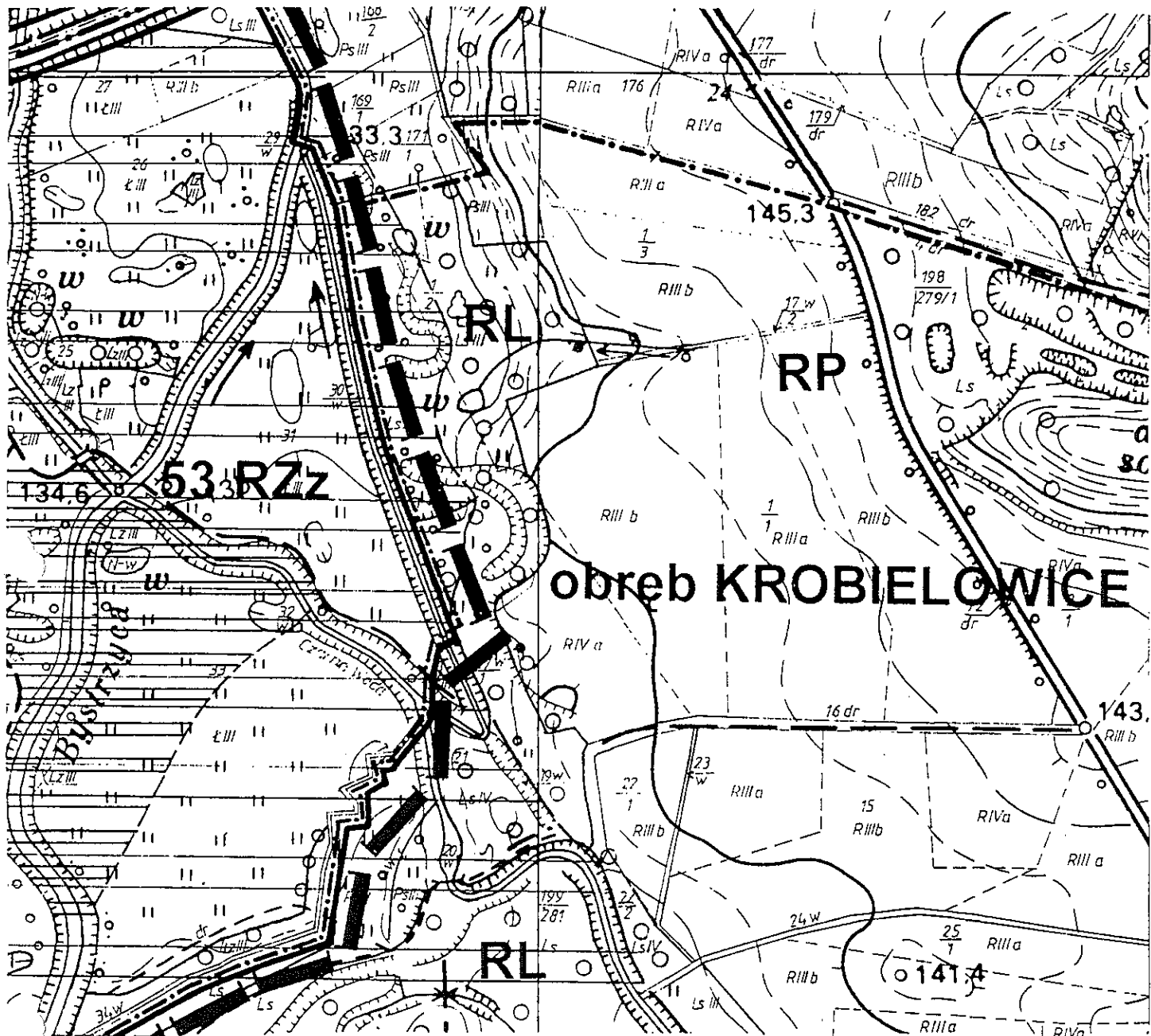


54 ZP, U/Z, RL

dqb

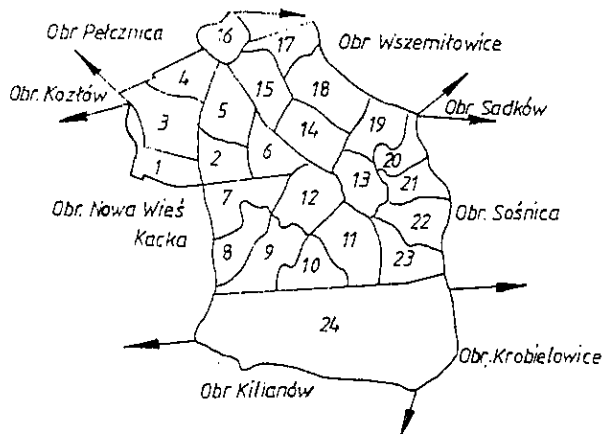
135.1

135.3



**obwód KROBIELOWICE**

SZKIC PODZIAŁU NA ARKUSZE MAPY



GRANICE ZESPOŁÓW  
FUNKCYJONALNYCH

NUMER ZESPOŁU  
OZNACZENIA FUNKCJI WIODĄCEJ

KIERUNKOWE REZERWY TERENÓW

FUNKCJE ALTERNATYWNE LUB  
UZUPEŁNIAJĄCE SIĘ

GRANICA STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY  
KONSERWATORSKIEJ

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

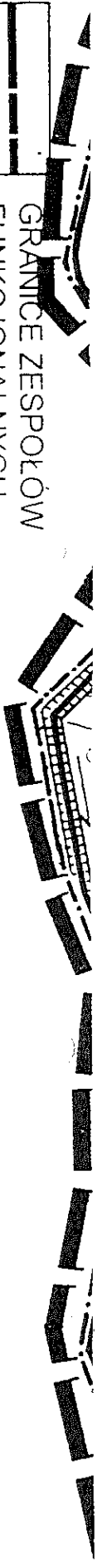
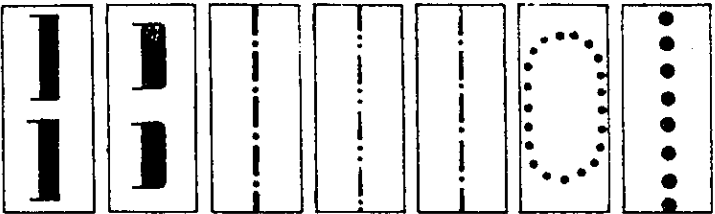
GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA

ODCINEK ISTN. GRANICY  
ADMINISTRACYJNEJ MIASTA - DO ZMIANY

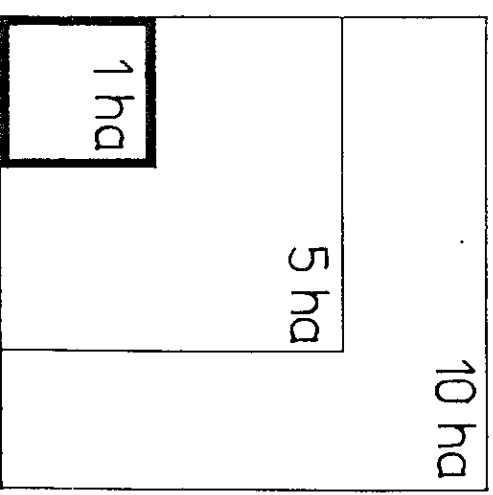
GRANICE SĄSIEDNICH OBRĘBÓW

GRANICA OPRACOWANIA KONCEPCJI  
W SKALI 1:2000






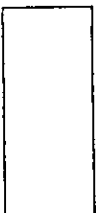

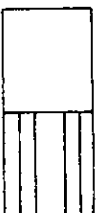


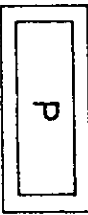
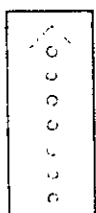









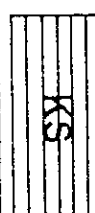

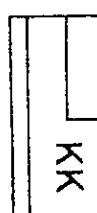

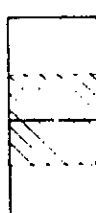

GRANICA USTALEN PLANU



0 50 100 200 300m



**ISTN. PROJ.**

	ZABUDOWA O PRZEWADZE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ		TERENY DO STOPNIOWEJ REKULTYWACJI
	MIESZKALNICTWO ZBIOROWE		LASY MASOWEGO WYPOCZYNKU PARKI LEŚNE
	USŁUGI I ADMINISTRACJA		POZOSTAŁE LASY
	USŁUGI Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ		WODY OTWARTE
	ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA		TERASY ZALEWOWE
	PRZEMYSŁ		CIĄGI SPACEROWE
	BAZY, SKŁADY, MAGAZYNY, WYTWÓRCZOŚĆ		AUTOSTRADA A-4
	RZEMIOSŁO Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ		PROJ. OBWODNICA POŁUDNIOWA KĄTÓW WROCŁAWSKICH
	TERENY UJĘĆ WODY		ULICE UKŁADU PODSTAWOWEGO
	POZOSTAŁE URZĄDZENIA GOSPODARKI KOMUNALNEJ		PARKINGI, MIEJSCA OBSŁUGI PODRÓŻNYCH
	ZIELEŃ URZĄDZONA		TERENY KOLEI, DWORZEC KOLEJOWY
	CMENTARZE		NIEBUDOWLANE KORYTARZE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	OGRODY DZIAŁKOWE, UPRAWY OGRODNICZE itp.		
	UPRAWY POLOWE I TRWAŁE UŻYTKI ZIEŁONE		