

**UCHWAŁA Nr XLVI/383/02**  
**Rady Gminy Święta Katarzyna**  
**z dnia 7 czerwca 2002 r**

**w sprawie uchwalenia**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art.40, ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. nr 142 poz. 1591 z 2001 roku ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. nr 15 poz. 139 z 1999 roku ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXII/107/96 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 22 lutego 1996 r., Rada Gminy Święta Katarzyna uchwała co następuje:

Rozdział 1.  
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Święta Katarzyna zwany dalej planem.
2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar obejmujący wieś Kotowice.
3. Granica terenu objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określona jest na rysunku planu w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Oznaczona na załączniku nr 1, część rysunku planu opracowana została na mapie w skali 1:2000 i stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie tych terenów,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
  - d) stanowisko archeologiczne,
  - e) strefa „K” ochrony krajobrazu,
  - f) strefa „E” ochrony ekspozycji,
  - g) strefy ochronne dla istniejącego i projektowanego wału przeciwpowodziowego,
  - h) strefa uciążliwości cmentarza.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. rysunku planu nr1 – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
3. rysunku planu nr2 – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały
4. przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
5. terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,

6. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
7. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
8. urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących.
9. uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami.

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

#### § 4

- 1 Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem **1.MR**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja budynków mieszkalnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – jako towarzyszące usługi nieuciążliwe: handel detaliczny, naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi rekreacyjno-turystyczne, w tym agroturystyczne .
  - 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska, a także stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - 4) Lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowoprojektowanej, przebudowywanej, odbudowywanej i remontowanej zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
    - b) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 40% powierzchni działki budowlanej,
    - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic i terenów publicznych w odległościach zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) ustala się jako obowiązujące do stosowania w budynkach połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), pokrycie dachów materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
    - e) architekturę i charakter zabudowy należy dostosować do zabudowy sąsiedniej,
    - f) zaleca się stosowanie zabudowy niepodpiwniczonej z poziomem parteru wyniesionym ponad teren na wysokość ok. 1,5 m.
- 2 W przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- 3 Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej-jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu nr 1 i nr 2 symbolem **2.MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, maksymalnie 4 mieszkania w budynku oraz urządzeń towarzyszących.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – jako towarzyszące usługi nieuciążliwe: handel detaliczny, naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi rekreacyjno-turystyczne, w tym agroturystyczne
  - 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska, a także stwarzających uciążliwości dla

mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,

- 4) Lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowoprojektowanej, przebudowywanej, odbudowywanej i remontowanej zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
    - b) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 40% powierzchni działki budowlanej,
    - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic i terenów publicznych w odległościach zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) ustala się jako obowiązujące do stosowania w budynkach połaci dachowych o spadkach 30-45<sup>0</sup>, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), pokrycie dachów materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym
    - e) architekturę i charakter zabudowy należy dostosować do zabudowy sąsiedniej,
    - f) zaleca się stosowanie zabudowy niepodpiwniczonej z poziomem parteru wyniesionym ponad teren na wysokość ok. 1,5 m.
  - 5) W przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- 4 Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone, na rysunku planu nr 2, symbolem **3.MN/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja funkcji:
    - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, maksymalnie do 4 mieszkań w budynku,
    - b) wbudowanej lub w samodzielnych budynkach, nieuciążliwej funkcji usługowej: handlu, rzemiosła i gastronomii, usług rekreacyjno-turystycznych, w tym agroturystycznych,
    - c) oraz urządzeń towarzyszących.
  - 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowoprojektowanej, przebudowywanej, odbudowywanej i remontowanej zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
    - b) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 60% (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) powierzchni działki budowlanej,
    - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem planu.
    - d) ustala się jako obowiązujące do stosowania w budynkach połaci dachowych o spadkach 30-45<sup>0</sup>, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), pokrycie dachów materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym
    - e) dopuszcza się w obrębie własności sytuowanie urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - f) w przypadku lokalizacji funkcji usługowych ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
    - g) architekturę i charakter zabudowy należy dostosować do zabudowy sąsiedniej
    - h) zaleca się stosowanie zabudowy niepodpiwniczonej z poziomem parteru wyniesionym ponad teren na wysokość ok. 1,5 m.
- 5 Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem **4.U** dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – funkcja usługowa (drobne rzemiosło i produkcja, obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych, handel detaliczny, naprawa artykułów użytku osobistego i domowego) oraz urządzeń towarzyszących,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – jako towarzysząca funkcja mieszkaniowa,
  - 3) Lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowoprojektowanej, przebudowywanej, odbudowywanej i remontowanej zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
    - b) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 80% (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) powierzchni działki budowlanej,
    - c) ustala się minimalną szerokość frontu nowowydzielanych działek budowlanych - 25m,
    - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem planu.

- e) ustala się jako obowiązujące do stosowania w budynkach połaci dachowych o spadkach 30-45<sup>0</sup>, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), pokrycie dachów materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym
  - f) dopuszcza się w obrębie własności sytuowanie urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - g) w przypadku lokalizacji funkcji usługowych ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
  - h) architekturę i charakter zabudowy należy dostosować do zabudowy sąsiedniej,
  - i) zaleca się stosowanie zabudowy niepodpiwniczonej z poziomem parteru wyniesionym ponad teren na wysokość ok. 1,5 m.
- 6 Wyznacza się teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem **5.UK** , dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów sakralnych oraz urządzeń towarzyszących
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – towarzysząca funkcja mieszkaniowa.
  - 3) Lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 75% powierzchni działki budowlanej,
    - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic i terenów publicznych w odległościach zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo
    - d) zaleca się stosowanie zabudowy niepodpiwniczonej z poziomem parteru wyniesionym ponad teren na wysokość ok. 1,5 m.
- 7 Wyznacza się teren administracji leśnej, oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem **6.UA** , dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną oraz urządzeń towarzyszących,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne - towarzysząca funkcja mieszkaniowa.
  - 3) Lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość nowoprojektowanej, przebudowywanej, odbudowywanej i remontowanej zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
    - b) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) do 75% powierzchni działki budowlanej,
    - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic i terenów publicznych w odległościach zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
    - e) ustala się jako obowiązujące do stosowania w budynkach połaci dachowych o spadkach 30-45<sup>0</sup>, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), pokrycie dachów materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym
    - f) zaleca się stosowanie zabudowy niepodpiwniczonej z poziomem parteru wyniesionym ponad teren na wysokość ok. 1,5 m.
- 8 Wyznacza się teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem **7.UO** , dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów szkolnych oraz urządzeń towarzyszących.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja funkcji mieszkaniowej jako mieszkań służbowych.
  - 3) Lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość zabudowy : zabudowa niska w rozumieniu przepisów szczególnych,
    - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic i terenów publicznych w odległościach zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) ustala się możliwość zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy, boiska sportowe-utwardzone) do 50% powierzchni działki budowlanej pozostałe 40% należy zagospodarować zielenią urządzoną

- d) zaleca się stosowanie zabudowy niepodpiwniczonej z poziomem parteru wyniesionym ponad teren na wysokość ok. 1,5 m.
- 9 Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem **8.US** , dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe - lokalizacja niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą (boiska, place gier i zabaw itp.) oraz urządzeń towarzyszących,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja związanych z przeznaczeniem podstawowym parterowych, niepodpiwniczonych obiektów gospodarczych, socjalnych i infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy nie większej niż 15% całości terenu.
  - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic i terenów publicznych w odległościach zgodnie z rysunkiem planu.
- 10 Wyznacza się teren zieleni cmentarnej oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem **9.ZC** , dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe – pola grzebalne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów szczególnych,
  - 3) Wyznacza się strefę uciążliwości cmentarza, o szerokości 50m licząc od linii rozgraniczającej cmentarza, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 11 Wyznacza się tereny zieleni skwerowej oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem **10.ZS** , dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja:
    - a) obiektów małej architektury, w rozumieniu przepisów szczególnych,
    - b) usług handlu w małych obiektów nie związanych trwale z gruntem o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>
    - c) ścieżek rowerowych.
- 12 Wyznacza się tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem **11.RO** , dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów i sadów przydomowych,
    - a) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
    - b) Na terenach przyległych do wałów przeciwpowodziowych oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolem **13.BH**-tereny budowli hydrotechnicznych, należy zapewnić możliwość dostępu do wału przeciwpowodziowego.
- 13 Wyznacza się tereny użytków rolnych oznaczone na rysunku planu nr 1 i nr 2 symbolem **12.RP** , dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – użytki rolne,
  - 2) Ustala się zakaz, z zastrzeżeniem § 4, ust 13, pkt 3, lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - 3) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.
- 14 Wyznacza się tereny budowli hydrotechnicznych oznaczony na rysunku planu nr 1 i nr 2 symbolem **13.BH**, **14.BH** , dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe - lokalizacja urządzeń i obiektów zabezpieczenia przeciwpowodziowego.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja ciągów pieszych i rowerowych,
  - 3) Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu nr 1 i nr 2 strefy ochronne dla:
    - a) istniejącego wału przeciwpowodziowego, położonego na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem **13 BH**, o szerokości 50 m licząc od podstawy wału,
    - b) projektowanego wału przeciwpowodziowego, położonego na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 1 symbolem **14 BH** oraz na terenie postulowanej strefy lokalizacji wału przeciwpowodziowego dla wsi Kotowice oznaczonej na rysunku planu nr 1 nr 2, o szerokości 50 m licząc od granicy terenu oraz od granicy postulowanej strefy,
  - 4) W strefach określonych pkt. 3) zabrania się:

- a) wykonywania obiektów budowlanych,
  - b) kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów.
- 5) Ustala się zakaz:
- a) uprawy gruntu na wałach oraz w odległości 3 m od stopy wału,
  - b) rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby, sadzenia drzew i krzewów,
  - c) pasania zwierząt gospodarskich,
  - d) uszkodzania darniny i innych umocnień.
- 6) Wszelką działalność inwestycyjną prowadzoną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13.BH** i **14.BH** oraz w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego należy uzgodnić z zarządcą wału przeciwpowodziowego.
- 7) Na rysunku planu nr 1 i nr 2 oznaczono, poza terenem objętym ustaleniami niniejszej uchwały, postulowaną strefę lokalizacji wału przeciwpowodziowego dla wsi Kotowice, którą należy traktować jako wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanego na podstawie uchwały Rady Gminy Św. Katarzyna, NR XXXII/285/01 z dn. 2 lutego 2001 r., o przystąpieniu do sporządzenia planu.
- 15) Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu nr 1 i nr 2 symbolem **15.EE**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja istniejących i projektowanych stacji transformatorowych
  - 2) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów publicznych (ulice i place) zgodnie z rysunkiem planu, od pozostałych w odległości 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
- 16) Wyznacza się teren urządzeń gospodarki ściekowej oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem **16.NO**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja oczyszczalni ścieków, przepompowni ścieków.
- 17) Wyznacza się tereny zabudowy rekreacyjnej oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **17.ZR**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy letniskowo-rekreacyjnej (domki kempingowe, letniskowe), urządzeń rekreacyjnych (boiska, basen, place zabaw i gier itp.) oraz urządzeń towarzyszących,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów gospodarczych, socjalnych i infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy nie większej niż 15% całości terenu.
  - 3) Lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
    - b) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 40% (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) powierzchni działki budowlanej,
    - c) ustala się minimalną szerokość frontu nowowydzielanych działek budowlanych dla - 25m,
    - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem planu.
    - e) ustala się jako obowiązujące do stosowania w budynkach połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), pokrycie dachów materiałem ceramicznym lub ceramicznopodobnym
    - f) dopuszcza się w obrębie własności sytuowanie urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo
    - h) zaleca się stosowanie zabudowy niepodpiwniczonej z poziomem parteru wyniesionym ponad teren na wysokość ok. 1,5 m.
- 18) Wyznacza się tereny wód – oznaczone na rysunku planu nr 1 i nr 2 symbolem **18.W**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – zbiorniki wodne i cieki (rowy melioracyjne).
  - 2) Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie terenów wód należy uzgodnić z ich zarządcą.

## § 5

Dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów lub ich części, nie spełniających zapisanych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1 dopuszcza się ich remont oraz zmianę przeznaczenie jedynie w ramach istniejącego obrysu,
- 2 w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy zastosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie.

## § 6

### Ogrodzenia

Należy stosować ogrodzenia o wysokich walorach estetycznych z zaleceniem użycia materiałów naturalnych. Wysokość ogrodzeń od dróg, ulic, placów i innych terenów publicznych nie może przekroczyć 1,5 m. Łączna powierzchnia prześwitów (otworów) umożliwiających naturalny przepływ powietrza powinna wynosić co najmniej 40%. Nowo realizowane ogrodzenia od strony terenów publicznych należy uzgodnić z Zarządem Gminy.

Od strony terenów dróg publicznych ogrodzenia nie mogą utrudniać, wymaganej przepisami szczególnymi, widoczności w obrębie skrzyżowań.

## § 7

### Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

- 1 Zasady ogólne.
  - 1) projektowane oraz modernizowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
  - 2) dopuszcza się odstępstwo od zasady określonej § 7, pkt. 1) w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielem terenu.
- 2 Zasady szczegółowe.
  - 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej - rozdzielczą sieć wodociągową z wodociągu przesyłowego Wrocław-Oława na warunkach określonych przez zarządcę lub od innego dostawcy.
  - 2) kanalizacja sanitarna
    - a) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez system rozdzielczej kanalizacji sanitarnej,,
    - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
    - c) zabrania się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód podziemnych oraz do gruntu.
  - 3) kanalizacja deszczowa
    - a) odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do odbiorników tych wód (za zgodą ich zarządcy),
    - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.
  - 4) zaopatrzenie w gaz – należy wybudować rozdzielczą sieć średniego ciśnienia zaopatrzoną z gazociągu relacji Ołtaszyn-Marcinkowice lub od innego dostawcy,
  - 5) elektroenergetyka - zasilanie istniejącą i projektowaną kablową siecią elektroenergetyczną
    - a) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji.
    - b) dla zapewnienia zaopatrzenia w energię elektryczną noworelizowanych obiektów należy wybudować stacje transformatorowe na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **15.EE**,
    - c) do stacji transformatorowych należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych i serwisowych,
    - d) dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych w uzgodnieniu z dostawcą energii oraz właścicielem terenu, z zapewnieniem dostępu do urządzeń w celach eksploatacyjnych i serwisowych,
  - 6) telekomunikacja –obsługa istniejącą i projektowaną kanalizacją kablową.

- 7) gospodarka odpadami - stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do szczelnych pojemników-kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.
- 8) melioracje – na terenie objętym planem istnieje sieć drenarska,
  - a) w przypadku jej uszkodzenia należy bezzwłocznie powiadomić o tym fakcie zarządcę urządzeń melioracyjnych oraz działającą na terenie Spółkę Wodną, koszt naprawy uszkodzeń lub odtworzenia drenażu obciąża inwestora.
  - b) dla zapewnienia dostępu do rowów w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych należy pozostawić wzdłuż rowów melioracyjnych pas wolny od wszelkiej zabudowy oraz nasadzeń o szerokości min. 3 m.,
  - c) przed przystąpieniem do inwestycji polegającej na zagospodarowaniu terenu o powierzchni przekraczającej 1 ha (w tym podziałów geodezyjnych na terenach nierolniczych) oraz modernizacji i budowie nowych dróg, należy zaprojektować na koszt inwestora przebudowę istniejącego systemu urządzeń melioracji szczegółowych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych.
  - d) odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych należy zaopiniować z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych. Do opinii należy przedstawić dokumentację projektową.
  - e) zarurowanie rowów melioracyjnych dopuszcza się jedynie po wcześniejszym skomunalizowaniu tych rowów.

## § 8

### Zasady rozwoju komunikacji

Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1 **01.Z1/2, 02.Z1/2 i 03.Z1/2** - Droga klasy "Z"- zbiorcze.
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:
    - a) **01.Z1/2** – w granicach działek nr 442/2, cz. 445/1, 450/1 i 451, AM 1, obręb Kotowice,
    - b) **02.Z1/2** - w granicach działek działki nr 444 i cz. 555, AM 1, obręb Kotowice,
    - c) **03.Z1/2** – 17 m
  - 2) Przekrój poprzeczny jezdni: min. 1x2 pasy ruchu,
  - 3) szerokość pasa ruchu - 3,5 m.
  - 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji zatok autobusowych komunikacji zbiorowej oraz ścieżek rowerowych.
- 2 **04.L1/2** - Droga klasy "L"- lokalna.
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m i 15 m zgodnie z rysunkiem planu nr 2
  - 2) Przekrój poprzeczny jezdni: min. 1x2 pasy ruchu,
  - 3) szerokość pasa ruchu - 3,5 m.
  - 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji zatok autobusowych komunikacji zbiorowej oraz ścieżek rowerowych.
- 3 **05.D1/2, 06.D1/2, 07.D1/2, 08.D1/2, 09.D1/2, 10.D1/2, 11.D1/2, 12.D1/2, 13.D1/2, 14.D1/2, 15.D1/2, 16.D1/2, 17.D1/2, 18.D1/2, 19.D1/2, 20.D1/2, 21.D1/2, 22.D1/2** - drogi klasy "D" dojazdowe.
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg:
    - a) **05.D1/2, 10.D1/2, 11.D1/2, 12.D1/2, 13.D1/2, 17.D1/2, 18.D1/2, 19.D1/2, 21.D1/2, 22.D1/2** - 10m,
    - b) **07.D1/2** – 12m,
    - c) **15.D1/2** – 16m,
    - d) **20.D1/2** – 11 do 13m, zgodnie z rysunkiem planu nr 2,
    - e) **06.D1/2** – w granicach działki nr 466/1 i 466/3,
    - f) **08.D1/2** – w granicach, działki nr 468, 469 i 470
    - g) **09.D1/2** – w granicach działki nr 445,
    - h) **16.D1/2** – w granicach działki nr 450/2,
  - 2) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
    - b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.
  - 3) drogę nr **22.D1/2** należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu,



- 4 **Dx** – ciągi pieszo – jezdne.
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min 5 m, z dopuszczeniem lokalnych przewężeń z uwagi na istniejące zainwestowanie,
  - 2) minimalna szerokość jezdni – 3m
- 5 W liniach rozgraniczających ulic i dróg dopuszcza się:
  - 1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
  - 2) lokalizację tymczasowych małych obiektów usługowych (typu: kioski gazetowe, kwiatowe, kolektury gier liczbowych itp.) po uzgodnieniu z zarządcą drogi

#### § 9.

#### Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

- 1 Ustala się minimalne szerokości frontu nowowydzielanych działek budowlanych (mierzone w linii zabudowy):
  - 1) dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej = 22 m,
  - 2) dla zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej = 16 m (dla jednego segmentu)
  - 3) dla zabudowy jednorodzinnej, szeregowej = 6 m (dla jednego segmentu)
  - 4) dla zabudowy zagrodowej = 25 m
- 2 Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych :
  - 1) dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej = 1000 m<sup>2</sup>
  - 2) dla zabudowy jednorodzinnej, bliźniacze i szeregowej = 500 m<sup>2</sup>
  - 3) dla zabudowy zagrodowej = 1000 m<sup>2</sup>

#### § 10

#### Ochrona środowiska

- 1 Środowisko kulturowe:
  - 1) Na terenie objętym ustaleniami niniejszego planu występują, obiekty wpisane do wykazu zabytków architektury i budownictwa, dla których ustala się wymóg konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków działań w zakresie przebudowy, rozbudowy, remontów i zmiany funkcji tych obiektów:
    - a) budynek Nadleśnictwa, ul. Główna 5,
    - b) domy mieszkalne przy ul. Główniej 1, 12 i 17,
    - c) domy mieszkalne przy ul. Spacerowej 25, 27 i 31,
    - d) dom mieszkalny przy ul. Odrzańskiej 8,
    - e) dom mieszkalny przy ul. Ogrodowa 10,
    - f) dom mieszkalny przy ul. Sławnej 2,
  - 2) Część terenu objętego ustaleniami niniejszego planu znajduje się w strefach ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    - a) strefa „K” ochrony krajobrazu, oznaczona na rysunku planu nr 2 – dla inwestycji realizowanych w strefie „K” ustala się wymóg ich opiniowania przez Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków,
    - b) strefa „E” ochrony ekspozycji, oznaczona na rysunku planu nr 2 – ustala się wymóg zharmonizowania nowoprojektowanej zabudowy z zabudową istniejącą.
  - 3) Na terenie objętym ustaleniami niniejszego planu występują, oznaczone na rysunku planu nr 2: strefa „OW” obserwacji archeologicznej oraz stanowisko archeologiczne nr 57 (1/68-82-30 AZP)- ślad osadnictwa z epoki brązu, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    - a) Roboty ziemne muszą być prowadzone za zezwoleniem Wojewódzkiego Oddziału Służb Ochrony Zabytków w trybie prac konserwatorskich, polegających na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora,
    - b) Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia WO SOZ - Wydział Zabytków Archeologicznych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7- dniowym wyprzedzeniem.

- 2 Środowisko przyrodnicze - na terenie objętym ustaleniami niniejszego planu znajduje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 321, Subzbiornika (Tr) Kąty Wrocławskie -Oława-Brzeg o nieudokumentowanych granicach i zasobach.

Rozdział 3  
Przepisy końcowe.

§ 11

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.

Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenia niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie tego planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 12

Ustala się 30% stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące, za wyjątkiem gruntów będących własnością gminy Święta Katarzyna, bądź zbywanych na rzecz gminy Święta Katarzyna.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Święta Katarzyna.

§ 14

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady

Krystyna Kostrzewska