

Zarząd Gminy w Świętej Katarzynie

**Uchwała Nr XXVIII / 258 / 2000
Rady Gminy Święta Katarzyna
z dnia 31 sierpnia 2000 roku**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
terenu obejmującego obszar działki nr 49/2 i część działki
nr 51/1
w Radomierzycach, gmina Święta Katarzyna**

Wrocław, sierpień 2000

Uchwała Nr XXVIII / 258 / 2000
Rady Gminy Święta Katarzyna
z dnia 31 sierpnia 2000 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar działki nr 49/2 i część działki nr 51/1 w Radomierzycach, gmina Święta Katarzyna.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r., Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Gminy Święta Katarzyna NR LII/349/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar działki nr 49/2 i część działki nr 51/1 w Radomierzycach, gmina Święta Katarzyna, Rada Gminy Święta Katarzyna uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar działki nr 49/2 i część działki nr 51/1 w Radomierzycach, gmina Święta Katarzyna w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MJ,
 - 2) tereny upraw rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem RP,
 - 3) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KZ - ulica zbiorcza,
 - b) KD - ulica dojazdowa,
 - 4) tereny cieków wodnych oznaczone na rysunku planu symbolem W,
 - 5) zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem IK/IE.
2. Na terenach, o których mowa w § 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu.
3. Wewnętrzne podziały terenów wskazane na rysunku planu nie są obowiązujące i należy je traktować jako zalecane, czyli dopuszcza się korekty ich przebiegu włącznie ze zniesieniem i wprowadzeniem innego podziału, przy zachowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w rozdziale II.
4. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatyczny.

§ 4

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem:

- 1) ustaleń dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, o których mowa w paragrafach: od § 8 do § 11,
- 2) ustaleń dotyczących zasad obsługi w zakresie komunikacji, o których mowa w § 12,
- 3) ustaleń dotyczących zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13.

§ 5

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Świętej Katarzynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do uchwały,
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i garaże na samochody osobowe, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie,
- 9) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie.

§ 6

Ustala się następujące wymogi w dotyczące ochrony dóbr kultury:

- 1) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych wprowadza się obowiązek uzgadniania planowanej inwestycji z Inspekcją Zabytków Archeologicznych Państwowej Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu,
- 2) Inwestor zobowiązany jest powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – służby archeologiczne o rozpoczęciu wszelkich prac ziemnych z 7 – dniowym wyprzedzeniem.

§ 7

Ustala się następujące wymogi dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego:

- 1) dostosowanie przeznaczenia innego niż podstawowe do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 10 do 20% powierzchni terenu, o którym mowa w pkt 1,
- 3) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym,
- 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 8

1. Wyznacza się „**tereny zabudowy jednorodzinnej**”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MJ i 2MJ.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) działalność usługowo – handlowa,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia towarzyszące,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 20.0 m od osi jezdni projektowanych ulic zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KZ i 2KZ,
 - b) w odległości 10.0 m od osi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD.
 - 2) ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż na każdej działce,
 - 3) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - 4) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych dwuspadowych krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym.
 - 5) dopuszcza się ogrodzenie pełne od strony projektowanych ulic zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KZ i 2KZ, mogące pełnić rolę ekranu akustycznego,
 - 6) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 6.

4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) dla budynków wolnostojących ustala się minimalną szerokość działki – 22.0 m i minimalną powierzchnię działki - 700.0 m²,
 - 2) dla budynków bliźniaczych ustala się minimalną szerokość działki - od 12.0 do 19.0 m i minimalną powierzchnię działki - od 450.0 do 700 m².
5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 7,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 4, i 6,
 - 3) dopuszcza się wbudowanie obiektów usługowych w partery budynków mieszkalnych lub ich dobudowę do budynków mieszkalnych,
 - 4) należy zaplanować parkingi przyjmując zasadę, aby jedno stanowisko parkingowe przypadało na 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. c, d i e jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 7,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 4 i 6.
7. Na terenach o których mowa w ust. 1 możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia projektu zagospodarowania terenu w granicach wyznaczonych na rysunku planu, powiązanego funkcjonalnie i przestrzennie z projektowanymi terenami sąsiednimi i określającego:
 - 1) układ projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
 - 2) podział terenu na działki budowlane powiązany funkcjonalnie i przestrzennie z projektowanymi i istniejącymi terenami sąsiednimi.
8. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 9

1. Wyznacza się „**teren upraw rolnych**”, oznaczony na rysunku planu symbolem RP.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sytuacji braku innej możliwości ich trasowania lub lokalizacji poza terenem określonym w ust. 1,
 - b) zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem sytuacji wyodrębnionych w ust. 2 pkt 2 lit. a.

§ 10

1. Wyznacza się „**teren urządzeń infrastruktury**”, oznaczony na rysunku planu symbolem IK/IE.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) stacja transformatorowa,
 - b) zespołowa, biologiczna oczyszczalnia ścieków,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:

- 1) teren należy obsadzić zielenią izolacyjną, szczególnie od strony zabudowy mieszkaniowej,
- 2) w zakresie ochrony dóbr kultury - spełnić wymogi wymienione w § 6.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 7,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3.
5. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 11

1. Wyznacza się „**tereny cieków wodnych**”, oznaczone na rysunku planu symbolem W.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dotychczasowe: rów melioracyjny,
3. Zasady i sposób zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pozostają bez zmian.

§ 12

1. Wyznacza się „**tereny ulic**” oznaczone na rysunku planu symbolem KZ.
2. Wyznacza się „**tereny ulic**” oznaczone na rysunku planu symbolem KD.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
 - 1) 1KZ, 2KZ - projektowane ulice zbiorcze o szerokości w liniach rozgraniczających 20.0 m tj. po 10.0 m od osi jezdni,
 - 2) KD - projektowana ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0 m tj. po 5.0 m od osi jezdni.
4. Na terenach ulic, o których mowa w ust. 1 i 2, w obrębie linii rozgraniczających ustala się następujące zasady:
 - 1) zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi,
 - 3) w zakresie ochrony dóbr kultury ustala się warunki wyszczególnione w § 6.
5. Na terenie ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KD w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację parkingów na samochody osobowe.
6. Ustala się zakaz bezpośredniego wjazdu na działki budowlane z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KZ i 2KZ.

§ 13

Ustala się następujące zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów przyległych do ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KZ i KD:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z projektowanej sieci wodociągowej biegnącej w projektowanych ulicach, oznaczonych na rysunku planu symbolami KZ i KD,
 - b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni,
 - c) przewody instalacji wodociągowej prowadzone na zewnątrz budynku przy układaniu równoległym lub ich skrzyżowaniu powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

- d) warunki podłączenia do sieci wodociągowej (po jej zrealizowaniu) należy uzgodnić z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Świętej Katarzynie,
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej biegnącej w projektowanych ulicach, oznaczonych na rysunku planu symbolami KZ i KD,
 - b) do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do bezodpływowych zbiorników (szamb) lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków mechaniczno-biologicznych. Każdorazowo należy uzyskać opinię Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Inspekcji Ochrony Środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - c) przewody instalacji kanalizacyjnej prowadzone na zewnątrz budynku powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - d) warunki podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej (po jej zrealizowaniu) należy uzgodnić z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Świętej Katarzynie,
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) ustala się odprowadzenie wód deszczowych z posesji - do gruntu,
 - b) ustala się odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni ulic - do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej,
 - c) przewody instalacji deszczowej prowadzone na zewnątrz budynku powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - d) warunki podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej (po jej zrealizowaniu) należy uzgodnić z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Świętej Katarzynie,
- 4) w zakresie energii elektrycznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej i budowę nowej sieci kablowej NN w projektowanych ulicach KZ i KD,
 - b) skrzyżowania lub zbliżenia kabli ułożonych w ziemi od kabli i innych urządzeń podziemnych należy stosować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - c) warunki podłączenia do sieci elektroenergetycznej, projekty branżowe instalacji elektrycznych oraz projekty budowlane należy uzgodnić z Rejonem Energetycznym Wrocław,
- 5) w zakresie telekomunikacji (łączości):
 - a) podłączenie do projektowanej wzdłuż ulicy sieci telekomunikacyjnej,
 - b) skrzyżowania i zbliżenia telekomunikacyjnych linii kablowych z innymi obiektami podziemnymi i nadziemnymi, z rurociągami podziemnymi, z kablowych z liniami kablowymi elektroenergetycznymi, z liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi i stacjami transformatorowymi powinny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych,
 - c) warunki podłączenia do sieci telekomunikacyjnej (po jej zrealizowaniu) według warunków uzgodnionych z Zakładem Telekomunikacji we Wrocławiu,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz i w energię cieplną:
 - a) zaopatrzenie w gaz z projektowanego wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 2KZ gazonociągu

- b) . dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia - zaleca się ogrzewanie gazowe,
 - c) warunki podłączenia do sieci gazowej (po jej zrealizowaniu) według warunków uzgodnionych z Zakładem Gazowniczym we Wrocławiu,
- 7) w zakresie wywozu odpadów komunalnych: odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko gminne.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Świętej Katarzynie.

§ 15

Zgodnie z art.10 ust.3 oraz art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami MJ, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % .

§ 16

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

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Tomczak