

**UCHWAŁA NR XXXI/234/09**  
**RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA**  
**Z DNIA 10 LISTOPADA 2009 R.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wydzielonego obszaru Siechnice w rejonie ulic: Opolskiej, Ciepłowniczej i  
Osiedlowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591 ze zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Święta Katarzyna nr XLVII/362/06 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice w rejonie ulic: Opolskiej, Ciepłowniczej i Osiedlowej oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święta Katarzyna” przyjętym przez Radę Gminy Święta Katarzyna uchwałą nr XLIV / 230 / 97 z dnia 16 grudnia 1997 r., Rada Gminy Święta Katarzyna uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice w rejonie ulic: Opolskiej, Ciepłowniczej i Osiedlowej, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**Rozdział I**

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miasta Siechnice między ulicami: Opolską, Ciepłowniczą i Osiedlową.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) strefy zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Zmiana nazw własnych i oznaczeń numerycznych, oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą, nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

#### § 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. **Przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
3. **Przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. **Przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. **Liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy**- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy oraz podziemne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona oraz parkingi; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych.
7. **Infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.
8. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
9. **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

## Rozdział II Ustalenia ogólne.

#### § 5.

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Ochronie konserwatorskiej podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.
2. Ustala się następujące warunki ochrony konserwatorskiej:
  - 1) ustala się wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych,

- 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na zamierzenia inwestycyjne wymagające prac ziemnych należy uzyskać zezwolenie właściwego organu służby ochrony zabytków na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych,
- 3) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwego organu służby ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem,
- 4) ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor,
- 5) bez powiadomienia właściwego organu służby ochrony zabytków dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

#### § 6.

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

##### **Napowietrzne linie elektroenergetyczne:**

1. W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronnej) linii elektroenergetycznej, w odległości do 5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci,
2. W przypadku likwidacji, przełożeniu lub skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20 kV dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu położonego w zasięgu strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronnej) oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu.

#### § 7.

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.**

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odry”* ustala się :
  - 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów),
  - 2) zakaz składowania i utylizacji surowców wtórnych, odpadów komunalnych i niebezpiecznych oraz substancji promieniotwórczych.
2. W granicach obszaru objętego planem należy uwzględnić zakazy i ograniczenia ustanowione w decyzji nr *RLS gw I 053/17/74 z dn. 31 marca 1974 r.* wydanej przez *Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Skupu Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu ustanawiającej strefy ochronne ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia.* Z chwilą ustanowienia w trybie obowiązujących przepisów prawnych nowych warunków zagospodarowania przedmiotowych terenów należy stosować wymagania wprowadzone nowymi przepisami.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 8.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

##### **1. Komunikacja:**

- 1) włączenia komunikacyjne terenów do przylegających dróg publicznych są dopuszczalne wyłącznie na warunkach i za zgodą zarządcy drogi,
- 2) ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych z *drogi krajowej nr 94 (KDG 2/2)*.

- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
    - a) 1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej (tereny MW, M/U),
    - b) 35 stanowisk dla klientów na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnodostępnych (nie dotyczy powierzchni magazynowych w ramach funkcji),
  - 5) przyjmuje się dla samochodów osobowych wskaźnik powierzchni parkingowej brutto (w tym miejsce postojowe, droga dojazdowa, zieleń) wynoszący minimum 20,0 m<sup>2</sup>/1 stanowisko,
  - 6) w zależności od charakteru działalności w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędny plac manewrowy,
  - 7) warunki dotyczące zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych dotyczącej mieszkań uznaje się za spełnione, jeżeli w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów w liniach rozgraniczających ulic publicznych lub w odległości nie większej niż 300 m od terenów zlokalizowanych zostanie nie więcej niż 50% wymaganej liczby miejsc postojowych.
2. **Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:**
- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu i za zgodą zarządcy drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie jako sieci podziemne,
  - 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
3. **Zaopatrzenie w wodę** odbiorców - z miejskiej lub zakładowej sieci wodociągowej, przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
4. **Kanalizacja sanitarna:**
- 1) odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
  - 2) odprowadzenie ścieków bytowych z poszczególnych budynków przyłączami kanalizacji sanitarnej wpiętymi do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) ustala się zakaz stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) oraz przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym.
5. **Kanalizacja deszczowa:**
- 1) odprowadzenie wód opadowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową,
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej,
  - 3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
6. **Elektroenergetyka:**
- 1) zasilanie odbiorców elektroenergetyczną kablową (podziemną) siecią niskiego i średniego napięcia,

- 2) zasilanie nowoprojektowanych stacji transformatorowych z elektroenergetycznych linii średniego napięcia.
- 3) Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu do 20 kV w razie przebudowy lub modernizacji powinny być realizowane jako sieć podziemna (kablowa).

#### 7. **Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*,
- 2) rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

#### 8. **Zaopatrzenie w ciepło:**

- 1) Zaopatrzenie ze zbiorczego systemu zaopatrzenia w ciepło – podziemnym systemem ciepłowniczym,
- 2) Ciepłociągi należy prowadzić pod ziemią w liniach rozgraniczających ulic lub na terenach inwestorów,
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło - należy stosować paliwa proekologiczne, niskoemisyjne (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

#### 9. **Telekomunikacja:**

- 1) kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej.

#### 10. **Usuwanie odpadów komunalnych:**

Obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

#### 11. **Melioracje:**

- 1) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z ich zarządcą.
- 2) W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić zarządcę sieci oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

### § 9.

#### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu i terminu tymczasowego użytkowania terenów..

### **Rozdział III** **Ustalenia szczegółowe**

### § 10.

#### **01 – 05 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

##### **1. Przeznaczenie podstawowe:**

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z urządzeniami towarzyszącymi.

##### **2. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) usługi o charakterze obsługi ludności np. handel detaliczny, gastronomia, rozrywka, kultura itp. - usługi lokalizowane w pomieszczeniach zlokalizowanych w parterze budynku.
  - 2) usługi o charakterze obsługi finansowo-prawnej (biura rachunkowe, kancelarie itp.), usług projektowych, pojedynczych gabinetów lekarskich - usługi lokalizowane w budynku, w miarę potrzeb na poszczególnych kondygnacjach.
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- 1) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o spadkach nie mniejszych niż 20° (nie dotyczy lukarn, wykuszków, zadaszeń wejść do budynku itp.),
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem 01MW wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12,5 m
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolami 02-05MW wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m,
- 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego.
  - 2) ustala się zakaz prowadzenia działalności zaliczonej zgodnie z przepisami szczególnymi do mogącej znacząco zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna oraz tworzyw sztucznych,
  - 3) na terenie 01 MW ustala się zakaz likwidacji istniejącej zieleni wysokiej w pasie o szerokości 8 m od skarpy rowu melioracyjnego, o którym mowa w § 17,
  - 4) ustala się w zakaz zmiany ukształtowania powierzchni terenu przez jego podniesienie wyżej niż o 0,5 m powyżej istniejącego poziomu terenu przyległego do drogi publicznej (z wyjątkiem drogi krajowej nr 94) obsługującej działkę.
- 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**  
Obowiązują ustalenia § 5.
- 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w następujących odległościach (linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej np. stacji transformatorowych),
    - a) 10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ 1/2,
    - b) 8 - 10 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL 1/2,
    - c) 6 – 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2,
    - d) 4 – 9 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX
    - e) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszych KDP,
  - 2) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi) maksymalnie do 70 % powierzchni działki budowlanej, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną (zielenią wysoką i niską, urządzenia sportowo-rekreacyjne w zieleni),
  - 3) ustala się zakaz realizacji trwałych ogrodzeń od strony ulic i terenów publicznych, dopuszcza się nasadzenia żywopłotu wzdłuż granic, nasadzenia nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

- 4) ustala się obowiązek zagospodarowania zielenią urządzoną w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej; zieleń ta winna, w co najmniej 30 % powierzchni zawierać nasadzenia wysokich drzew,
7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - 1) dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych),
  - 2) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

## § 11.

### **01 – 06 M/U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa**

#### **1. Przeznaczenie podstawowe:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna lub wielorodzinna) z usługami, z urządzeniami towarzyszącymi.
- 2) zabudowa usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.
- 3) mieszkalnictwo zbiorowe (motele, hotele itp.).

#### **2. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) nieuciążliwa działalność produkcyjna,
- 2) hurtownie i magazyny,
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się stosowanie dachów stromych i płaskich,
- 2) na terenie 01 M/U wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może przekroczyć 12,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
- 3) na terenach 02-06 M/U wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może przekroczyć 15 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
- 4) wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
- 5) dopuszcza się stosowanie subdominant stanowiących odpowiednik dodatkowej kondygnacji, zajmujących powierzchnie nie większą niż 20 % powierzchni zabudowy budynku dla funkcji zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej.

#### **4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 2) ustala się zakaz prowadzenia działalności zaliczonej zgodnie z przepisami szczególnymi do mogącej znacząco zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, zakaz prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna oraz tworzyw sztucznych z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 06 M/U,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 06 M/U obiekty związane z działalnością zaliczoną zgodnie z przepisami szczególnymi do mogącej znacząco zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko można lokalizować w odległości nie mniejszej niż 25 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 04MW.

**5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Obowiązują ustalenia § 5.

**6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w następujących odległościach (linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej np. stacji transformatorowych),
  - a) od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 94 (KDG 2/2):
    - budynki mieszkalne i oraz części mieszkalne budynków mieszkalno-usługowych - 25 m,
    - budynki usługowe – 10 m.
  - b) 10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ 1/2,
  - c) 10 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL 1/2,
  - d) 6 – 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2,
  - e) 4 m od linii rozgraniczających terenu KS.
- 2) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi) maksymalnie do 70 % powierzchni działki budowlanej, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną.
- 3) zaleca się wprowadzenie nasadzeń w formie szpaleru drzew w oznaczonej na rysunku planu strefie.
- 4) obsługa komunikacyjna terenu **05 M/U** wyłączni z dróg **KDZ1/2** i **KDD1/2**.

**7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych),
- 2) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 12.

**01 - 03 U – tereny zabudowy usługowej**

**1. Przeznaczenie podstawowe:**

Zabudowa usługowa z urządzeniami towarzyszącymi.

**2. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jako funkcja towarzysząca funkcji usługowej,
- 2) mieszkalnictwo zbiorowe (motele, hotele, bursy itp.),
- 3) działalność produkcyjna,
- 4) hurtownie i magazyny,
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej.

**3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się stosowanie dachów stromych i płaskich,
- 1) ,
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m.

**4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych mogących prowadzić do wzrostu zapylenia powietrza oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych,
- 2) ustala się w zakaz zmiany ukształtowania powierzchni terenu przez jego podniesienie wyżej niż o 0,5 m powyżej istniejącego poziomu terenu przyległego do drogi publicznej (z wyjątkiem drogi krajowej nr 94) obsługującej działkę.

**5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**



Obowiązują ustalenia § 5.

**6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w następujących odległościach:
  - a) od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 94 (KDG 2/2):
    - budynki mieszkalne i oraz części mieszkalne budynków mieszkalno-usługowych - 25 m,
    - budynki usługowe – 10 m.
  - b) 10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ 1/2,
  - c) 10 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL 1/2,
  - d) 6 – 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2,
- 2) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działki budowlanej, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną,
- 3) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 4) zaleca się wprowadzenie nasadzeń w formie szpaleru drzew w oznaczonej na rysunku planu strefie.
- 5) obsługa komunikacyjna terenów **01 U, 02 U i 3 U** wyłącznie z dróg **KDZ1/2 i KDD1/2**.

**7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę nie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych) o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 1,
- 3) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 13

**UO – teren usług oświaty**

**1. Przeznaczenie podstawowe:**

Usługi oświaty z urządzeniami towarzyszącymi.

**2. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) usługi publiczne, sport i rekreacja,
- 2) zieleń urządzona,
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej.

**3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachu
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m od poziomu terenu.

**4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Obowiązują ustalenia § 5.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających *ul. Jarzębinowej* (KDL 1/2) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej (granicy działki).

- 2) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną,
  - 3) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**  
Dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych).

## § 14

### US – teren usług sportu i rekreacji

1. **Przeznaczenie podstawowe:**  
Zabudowa usługowa związana ze sportem i rekreacją, z urządzeniami towarzyszącymi.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
  - 1) usługi oświaty (przedszkole),
  - 2) zielenią urządzoną,
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachu
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**  
Obowiązują ustalenia § 5.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w następujących odległościach (linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej np. stacji transformatorowych),
    - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 94 (KDG 2/2).
    - b) 6 – 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających wód powierzchniowych WS.
  - 2) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną,
  - 3) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
  - 4) zaleca się wprowadzenie nasadzeń w formie szpaleru drzew w oznaczonej na rysunku planu strefie.
  - 5) obsługa komunikacyjna terenu US wyłącznie z dróg **KDD1/2**.
6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**  
Dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, pompowni).

## § 15.

**01 - 04 TI – teren infrastruktury****1. Przeznaczenie podstawowe:**

- 1) urządzenia zaopatrzenia w wodę (ujęcie wody, stacja uzdatniania wody, pompownia).
- 2) urządzenia elektroenergetyczne - stacje transformatorowe.

**2. Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona.**

## § 16.

**KS - przeznaczenie podstawowe – teren obsługi komunikacji****1. Przeznaczenie podstawowe:**

- 1) droga dojazdowa publiczna lub wewnętrzna,
- 2) parking,
- 3) zieleń urządzona.

**2. Przeznaczenie dopuszczalne - napowietrzne i/lub podziemne urządzenia infrastruktury technicznej.****3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 5.**

## § 17.

**WS - przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe (rowy melioracyjne).**

Dopuszcza się zarurowanie za zgodą zarządcy części rowu na odcinkach: równoległych do ulicy Jarzębinowej (KDL 1/2) i 01 KDD 1/2 (z dopuszczeniem wykorzystania na realizację funkcji podstawowej dla 01 KDD 1/2).

## § 18.

**KDZ 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulica zbiorcza, z urządzeniami towarzyszącymi.****1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona,
- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicę lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

Wody opadowe odprowadzane z nawierzchni utwardzonych dróg przed odprowadzeniem do odbiornika wód należy oczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych.

## § 19.

**KDL 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulica lokalna, z urządzeniami towarzyszącymi.****1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona,
- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicę lub

na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**  
Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**  
Wody opadowe odprowadzane z nawierzchni utwardzonych dróg przed odprowadzeniem do odbiornika wód należy oczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych.

#### § 20.

**01 - 03 KDD 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulice dojazdowe, z urządzeniami towarzyszącymi.**

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
  - 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzona,
  - 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicę lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**  
Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**  
Wody opadowe odprowadzane z nawierzchni utwardzonych dróg przed odprowadzeniem do odbiornika wód należy oczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**  
Obowiązują ustalenia § 5.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 15 m – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
  - 2) skrzyżowanie drogi **01 KDD1/2** z drogą krajową nr 94 (KDG2/2) ograniczone wyłącznie do prawoskrętów.

#### § 21.

**01 – 03 KDX - przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny, z urządzeniami towarzyszącymi.**

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**  
Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzona.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.),
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### § 22.

**KDP - przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy, z urządzeniami towarzyszącymi oraz zieleń urządzona.****1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.),
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- 3) ustala się zakaz likwidacji istniejącej zieleni wysokiej w pasie o szerokości 8 m od skarpy rowu melioracyjnego, o którym mowa w § 17.

**§ 23.**

W granicach obszaru objętego planem nie występują : obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**Rozdział IV  
Ustalenia końcowe.****§ 24.**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

**§ 25.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święta Katarzyna.

**§ 26.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący Rady*

*Jerzy Woźniak*