

Zarząd Gminy w Świętej Katarzynie

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru
obejmującego działki o następujących numerach ewidencyjnych 24/2 i 24/4
zlokalizowanego w miejscowości Smardzów, w gminie Święta Katarzyna.**

Wrocław, sierpień 2000 r.

Uchwała Nr XXVIII/259/2000
Rady Gminy Święta Katarzyna
z dnia 31 sierpnia 2000 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działki o następujących numerach ewidencyjnych 24/2 i 24/4 zlokalizowanego w miejscowości Smardzów, w gminie 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/351/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działki o następujących numerach ewidencyjnych 24/2 i 24/4 zlokalizowanego w miejscowości Smardzów, w gminie Święta Katarzyna,
Rada Gminy Święta Katarzyna uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działki o następujących numerach ewidencyjnych 24/2 i 24/4 zlokalizowanego w miejscowości Smardzów, w gminie 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 zieleni nie urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN,
 - 4) teren urządzeń i trasy komunikacyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem: KD - ulica dojazdowa,
 - 5) zasady obsługi oraz teren urządzeń elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 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 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) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) 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 mające 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

Ilekroć 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 Święta Katarzyna, 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 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, 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 zakresie 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 rozpoczynaniu wszelkich prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.

§ 7

Ustala się następujące wymogi dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego:

- 1) dostosowanie 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 symbolem MJ.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) 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 istniejącej drogi powiatowej,
 - b) w odległości 6.0 m od istniejącej linii elektroenergetycznej w przypadku jej pozostawienia,
 - c) w odległości 20.0 m od istniejącego gazociągu wysokociśnieniowego o przekroju 300 mm dla zabudowy mieszkaniowej
 - d) w odległości 15.0 m od istniejącego gazociągu wysokociśnieniowego o przekroju 300 mm dla budynków gospodarczych.
 - 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 10.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD.
 - 3) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi.

- 4) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe.
- 5) ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce.
- 6) dopuszcza się ogrodzenie pełne od strony istniejącej drogi powiatowej, mogące pełnić rolę ekranu akustycznego.
- 7) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 6.
4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) ustala się minimalną szerokość działki - 22.0 m,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię działki - 700.0 m.
5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a, b jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 7,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 2, 3 i pkt 7.
6. Każda nowa budowa winna uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewniać ich prawidłowe użytkowanie. W wypadku uszkodzenia sieci drenarskiej Inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na koszt własny.
7. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 9

1. Wyznacza się „**teren urządzeń elektroenergetyki**”, oznaczony na rysunku planu symbolem IE.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe - stacja transformatorowa.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 w zakresie ochrony dóbr kultury - spełnić wymogi wymienione w § 6.

§ 10

1. Wyznacza się „**tereny zieleni nie urządzonej**”, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się rezerwę terenu pod modernizację istniejącej drogi powiatowej Święta Katarzyna - Żerniki Wrocławskie.
3. Do czasu zmiany przeznaczenia ustala się zakaz nasadzeń drzew.
4. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 11

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.

§12

1. Wyznacza się „teren ulicy” oznaczony na rysunku planu symbolem KD.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
KD - projektowana ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0 m, po 5.0 m od osi jezdni.
3. Na terenie ulicy, o której mowa w ust. 1, w obrębie linii rozgraniczających ustala się następujące zasady:
 - 1) zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i 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 użytkowania zgody zarządcy drogi,
 - 3) dopuszcza się lokalizację parkingów na samochody osobowe,
 - 4) w zakresie ochrony dóbr kultury ustala się warunki wyszczególnione w § 7.

§ 13

Ustala się następujące zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów przyległych do projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KD:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z projektowanej sieci wodociągowej biegnącej równoległe do projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 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 projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 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 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 budowę nowej sieci kablowej NN w projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 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 (łączy):
- a) podłączenie do projektowanej wzdłuż ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD 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) w/g warunków uzgodnionych z Zakładem Telekomunikacji we Wrocławiu.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz i w energię cieplną:
- a) zaopatrzenie w gaz z projektowanego wzdłuż istniejącej drogi powiatowej Święta Katarzyna - Żerniki Wrocławskie gazociągu,
 - 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) w/g 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 Święta Katarzyna.

§ 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