

**UCHWAŁA NR XLI/318/06**  
**RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA**  
**z dnia 27 kwietnia 2006r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Szostakowice, części obrębu Sulęcín – Szostakowice - Gmina Święta Katarzyna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) , art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 1999 roku, Nr 15, poz.139 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/371/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 15 marca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szostakowice, części obrębu Sulęcín – Szostakowice - Gmina Święta Katarzyna, Rada Gminy Święta Katarzyna uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szostakowice, części obrębu Sulęcín - Szostakowice, gmina Święta Katarzyna zwany dalej planem.
2. Ustalenia planu dotyczą terenu w granicach wyznaczonych na rysunku planu, o którym mowa w §2.

§ 2

1. Integralną częścią ustaleń planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi elementami, występującymi na obszarze opracowania, bądź obowiązującymi elementami planu:
  - 1) granica opracowania;
  - 2) linie rozgraniczające;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) szpalery zieleni wysokiej;
  - 5) strefa "OW" obserwacji archeologicznej;
  - 6) symbole i oznaczenia funkcji terenów (jednostek).
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mogą być zmienione:
  - 1) orientacyjne linie wewnętrznego podziału;
  - 2) orientacyjne lokalizacje stacji transformatorowych.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych;
  - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;

- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych;
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

#### § 4

Ilekrót w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **funkcji** lub **sposobie użytkowania terenu** – należy przez to rozumieć przeważające (dominujące) przeznaczenie terenu;
- 2) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające, które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu;
- 3) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki; nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji ogrodzeń, dróg, parkingów terenowych oraz liniowych elementów sieci technicznych i uzbrojenia terenu,
- 5) **obiektach oraz urządzeniach usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko**– należy przez to rozumieć te inwestycje, które zgodnie z przepisami szczególnymi zaliczone są do:
  - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany;
- 6) **orientacyjnej linii wewnętrznego podziału** należy przez to rozumieć linię określającą zasadę ewentualnego podziału terenu o tym samym sposobie użytkowania lub zagospodarowania np. na działki różnych właścicieli; przebieg linii jest jedynie orientacyjny i nie określa ściśle podziału terenu;
- 7) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **rysunku planu** – należy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 9) **strefie** – należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy oraz stopnia jej ochrony;
- 10) **terenie** lub **jednostce**– należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji przeważającej (dominującej), ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 11) **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;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów lub obiektów: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, usług dla ludności w tym rzemiosła o

charakterze usługowym, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, usług informatycznych, poradnictwa prawnego, finansowego lub im pokrewnych, prywatnych jednostek projektowych i biurowych, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska) poza granicami własności;

- 13) **zabudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pomników oraz obiektów małej architektury; przez zabudowę rozumie się również takie elementy sieci technicznych oraz sieci uzbrojenia terenu, które wymagają obiektów kubaturowych;
- 14) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w rozumieniu przepisów szczególnych i odrębnych lub zespołami takich budynków w układzie: wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 15) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do wykonywania funkcji: administracji, kultury, oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, sportu, rozrywki, obsługi pasażerów w transporcie drogowym, poczty i łączności oraz innych usług dla ludności w tym rzemiosła o charakterze usługowym, a także inną ogólnodostępną zabudowę przeznaczoną do wykonywania podobnych funkcji.

#### § 5

1. W planie wyznaczono tereny (jednostki) o różnych sposobach użytkowania (funkcjach) oraz zróżnicowanych sposobach ich zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:
  - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **MR** – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ;
  - 4) **UMN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
  - 5) **RLZP** – tereny zieleni leśnej o charakterze parkowym;
  - 6) **ZU** – tereny zieleni urządzonej i zadrzewień;
  - 7) **R** – tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk;
  - 8) **W** – tereny wód otwartych i rowów melioracyjnych;
  - 9) **KZ** - tereny drogi publicznej klasy zbiorczej;
  - 10) **KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
  - 11) **KD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 12) **KP** – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
  - 13) **NO** – tereny oczyszczalni ścieków.
2. Określone w planie funkcje terenów (jednostek) wskazują na dominujący sposób zagospodarowania terenów.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe, które obowiązują na całym obszarze objętym planem

#### § 6

1. Sposób usytuowania budynków, budowli oraz elementów zagospodarowania terenu na działkach powinien odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym planie oraz przepisom szczególnym i odrębnym, w tym przede wszystkim warunkom technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. W granicach całego terenu objętego planem, o ile ustalenia dotyczące zakazu wszelkiej zabudowy, o których mowa w rozdziale IV nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizowanie

urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym obiektów kubaturowych, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

#### § 7

Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy na terenach objętych planem:

- 1) liczba nadziemnych kondygnacji bez uwzględnienia poddasza nie może być większa niż 2;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi 12m;
- 3) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 4) istniejąca zabudowa może być przeznaczona do utrzymania i modernizacji przy zachowaniu zasady, że wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach przebudowy i rozbudowy obiektów zmierzać będą do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu;
- 5) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci wynoszącym 35°-45°, z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji, dla budynków jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci dachowych 20°-35°. Pomieszczenia na poddaszach doświetlać lukarnami lub za pomocą okien połaciowych. Pokrycie dachów materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją - dachówka lub dachówkopodobne.

#### § 8

1. Dopuszcza się różne formy ogrodzenia granic działek, a w szczególności:

- 1) ogrodzenia ażurowe – preferuje się ogrodzenia wykonane z materiałów naturalnych (drewno, kamień, elementy kute, materiały ceramiczne);
  - 2) parkany, mury lub ekrany izolacji przeciwdźwiękowej wzdłuż terenów drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KZ, o wysokości niezbędnej dla spełnienia funkcji ochrony przed hałasem;
  - 3) małą architekturę;
  - 4) zielen w formie szpalerów, żywopłotów, w zależności od funkcji i lokalizacji zabudowy.
2. Dla terenów o funkcji mieszkaniowej lub usługowej od strony publicznych ciągów komunikacyjnych ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.
3. Frontowe części posesji istniejących i projektowanych zaleca się zagospodarować jako ogrody ozdobne.
4. Wysokość ogrodzeń 1,5-1,8 m, z wyłączeniem ogrodzeń o których mowa w ust. 1 pkt 2.

#### § 9

1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

- 1) proponowane zasady podziału terenu na działki budowlane określają orientacyjne linie wewnętrznego podziału pokazane na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wspólne zainwestowanie sąsiednich działek pod warunkiem utrzymania ustaleń warunków zabudowy dla tych działek;
- 3) na etapie realizacji planu minimalną wielkość nowo projektowanych działek budowlanych ustala się na:
  - a) dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1200m<sup>2</sup>,
  - d) dla bliźniaczej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 700 m<sup>2</sup>,
  - e) dla zabudowy zagrodowej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - f) dla zabudowy usługowej – 700 m<sup>2</sup>;

- 4) minimalna szerokość frontu nowych działek dla zabudowy mieszkaniowej zostaje ustalona na:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – ok. 20 m,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – ok. 14 m.
2. Ustala się następujące zasady podziałów geodezyjnych terenów przeznaczonych na cele zabudowy:
  - 1) w przypadku wydzielenia działki budowlanej w głębi terenu, bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego);
  - 2) w przypadku podziału terenu na więcej niż 4 działki budowlane do działek wydzielonych w głębi terenu należy zapewnić dostęp drogą (ulicą) wewnętrzną o szerokości min. 10 m. w liniach rozgraniczających, o parametrach odpowiadających ulicy klasy dojazdowej KD, która stanowić będzie ulicę niepubliczną realizowaną i utrzymywaną przez właścicieli dzielek przyległych, dla których korzystanie z niej jest konieczne;
  - 3) przez spełnienie warunku o którym mowa w pkt. 2, uznaje się wydzielenie drogi (ulicy) wewnętrznej z działek przyległych.

#### § 10

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjnego na obszarze planu:

- 1) wzdłuż ciągów dróg publicznych klasy lokalnej, obowiązuje w granicach linii rozgraniczających tych dróg urządzenie szpalerów drzew lub zieleni niskiej oraz dopuszcza się realizację pasów postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) parkingi przewidziane dla obsługi wolnostojących obiektów usługowych należy lokalizować w granicach działki, na której są lokalizowane;
- 3) ustala się wymóg zorganizowania co najmniej 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej;
- 4) wydzielane działki pod publiczne i niepubliczne ulice dojazdowe i wewnętrzne dojazdy do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

#### § 11

Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 – „Pradolina rzeki Odry” (zbiornik czwartorzędowy porowy o zasobach 250 tys.m<sup>3</sup>/d i wodach klasy Ic), ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem – obowiązują ustalenia, o których mowa w §16.

### ROZDZIAŁ III

#### **Ustalenia szczegółowe, które obowiązują w poszczególnych strefach wyznaczonych w planie**

#### §12

Zasady ochrony dóbr kultury określa obowiązująca strefa OW obserwacji archeologicznej pokazana na rysunku planu.

#### §13

W strefie, o której mowa w §12 wszelkie prace ziemne należy opiniować z właściwymi służbami ochrony zabytków, a w obszarze nowych odkryć zabytków archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych na koszt inwestora za

zezwoleń właściwych służb ochrony zabytków, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

## ROZDZIAŁ IV

### Ustalenia szczegółowe, które obowiązują na poszczególnych wyznaczonych w planie terenach

#### § 14

Ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu, symbolami:

- 1) **1R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Przez teren jednostki, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 5, 6, 7;
- 2) **2R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Przez teren jednostki, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 5, 6, 7;
- 3) **3MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii.. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych. Przez teren jednostki, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 5, 6, 7. Ustala się wymóg realizacji na terenie jednostki stacji transformatorowej w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu symbolem. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony ulicy 03KD, ponadto – obowiązują ustalenia zawarte w §19, ust. 4;
- 4) **4MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii.. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych;
- 5) **5MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych;
- 6) **6MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z

wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych. Ustala się wymóg realizacji na terenie jednostki stacji transformatorowej w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu symbolem. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony ulicy 04KD , ponadto – obowiązują ustalenia zawarte w §19, ust. 4;

- 7) **7R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 8) **8MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleni;
- 9) **9R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 10) **10MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleni;
- 11) **11MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleni. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną z lokalizacją usług nieuciążliwych. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią;
- 12) **12MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleni. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną z lokalizacją usług nieuciążliwych. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Większa część jednostki, zgodnie z rysunkiem planu położona jest w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 13) **13UMN** – /tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej/ przeznacza się pod funkcję usługową składającą się z budynków lub obiektów gospodarczych i produkcyjnych. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową i drobną działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02 KL. Zabrania się lokalizowania jakiegokolwiek obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko. Większa część jednostki, zgodnie z rysunkiem planu położona jest w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;

- 14) **14ZU** – /tereny zieleni urządzonej i zadrzewień/ przeznacza się pod zielenią urządzonej. Na terenie określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnionych zielenią niską. Należy uwzględnić zachowane zadrzewienie jako elementy projektowanej zieleni. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury i ogrodzeń;
- 15) **15MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleni. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną z lokalizacją usług nieuciążliwych. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią;
- 16) **16RLZP** – /tereny zieleni leśnej o charakterze parkowym / przeznacza się pod teren leśny o charakterze publicznej zieleni parkowej, ogólnodostępnej pełniącej funkcję rekreacyjno - wypoczynkową z dominacją wypoczynku biernego. Należy uwzględnić zachowaną dotychczasową zielenią jako element zagospodarowania terenu. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury, a także miejsc wypoczynku dla dzieci, osób starszych i niepełnosprawnych;
- 17) **17R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 18) **18ZU** – /tereny zieleni urządzonej i zadrzewień / przeznacza się pod zielenią urządzonej. Na terenie określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie atrakcyjnych zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnionych zielenią niską. Należy uwzględnić zachowane zadrzewienie jako elementy projektowanej zieleni. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury i ogrodzeń;
- 19) **19MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleni. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną z lokalizacją usług nieuciążliwych. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią;
- 20) **20MNU** – /tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej / przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz usług nieuciążliwych. Usługi wbudowane nie mogą przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków wyłącznie o funkcji gospodarczej lub usługowej nieuciążliwej. Jednostka położona jest, zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 21) **21MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych. Jednostka położona jest, zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;



- 22) **22MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleń. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną z lokalizacją usług nieuciążliwych. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Jednostka położona jest, zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 23) **23ZU** – /tereny zieleni urządzonej i zadrzewień / przeznacza się pod zieleń urządzoną. Na terenie określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie atrakcyjnych zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnionych zielenią niską. Należy uwzględnić zachowane zadrzewienie jako elementy projektowanej zieleni. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury i ogrodzeń. Ustala się wymóg realizacji na terenie jednostki stacji transformatorowej, ponadto – obowiązują ustalenia zawarte w §19, ust. 4;
- 24) **24MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleń;
- 25) **25MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleń;
- 26) **26R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 27) **27 NO** - /tereny oczyszczalni ścieków/ przeznacza się pod realizację obiektów lokalnej oczyszczalni ścieków;
- 28) **28ZU** – /tereny zieleni urządzonej i zadrzewień / przeznacza się pod zieleń urządzoną. Na terenie określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie atrakcyjnych zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnionych zielenią niską. Należy uwzględnić zachowane zadrzewienie jako elementy projektowanej zieleni. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury i ogrodzeń;
- 29) **29ZU** – /tereny zieleni urządzonej i zadrzewień / przeznacza się pod zieleń urządzoną. Na terenie określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie atrakcyjnych zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnionych zielenią niską. Należy uwzględnić zachowane zadrzewienie jako elementy projektowanej zieleni. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury i ogrodzeń;
- 30) **W** – /tereny wód otwartych/ przeznacza się pod rowy melioracyjne, wody powierzchniowe płynące i stojące;
- 31) **01KZ** - /tereny dróg publicznych klasy zbiorczej/ przeznacza się pod drogę powiatową o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż 20m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Przez teren jednostki, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 5, 6, 7;
- 32) **02KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, a poza obszarem zainwestowanym nie mniej niż 15m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Przez teren jednostki,

zgodnie z rysunkiem planu, przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 5, 6, 7. Fragment jednostki, zgodnie z rysunkiem planu położony jest w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;

- 33) **03KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznaczają się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Przez teren jednostki, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 5, 6, 7;
- 34) **04KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznaczają się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 35) **05KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznaczają się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 36) **06KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznaczają się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Fragment jednostki, zgodnie z rysunkiem planu położony jest w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 37) **07KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznaczają się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Zgodnie z oznaczeniem jak na rysunku planu - od strony jednostek 20MNU, 21MN, 22MN/MR i rowu melioracyjnego należy obsadzić drogę zwartym szpalerem drzew jednego gatunku. Fragment jednostki, zgodnie z rysunkiem planu położony jest w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 38) **KP** – /tereny ciągów pieszo – jezdnych/ przeznaczają się pod ciągi piesze i rowerowe w formie utwardzonych chodników lub ścieżek wraz z zielenią towarzyszącą o szerokości zgodnej z rysunkiem planu. Możliwe jest wykorzystanie terenu na drogi pożarowe po spełnieniu wszelkich wymagań wynikających z przepisów szczególnych stwierdzonych przez odpowiednie organy;

## ROZDZIAŁ V

### Zasady uzbrojenia terenu.

#### § 15

Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i nową sieć rozdzielczą realizowaną na terenach nowego zainwestowania, w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.

#### § 16

1. Odprowadzenie i oczyszczenie ścieków bytowych, komunalnych i opadowych należy dokonać poprzez budowę komunalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (sieci, przepompownie, oczyszczalnia).
2. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, i opadowych dopuszcza się w obszarach istniejącej zabudowy stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków.
3. Wyklucza się realizację inwestycji wymagających odprowadzenia ścieków przemysłowych.

#### §17

1. Odprowadzenie wód deszczowych należy dokonać poprzez rozbudowę systemu kanalizacyjnego (sieci, przepompownie), w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
2. Wody deszczowe odprowadzać do kanalizacji deszczowej. Zaleca się zachowania maksymalnie dużych powierzchni nie utwardzonych w obrębie działek budowlanych.
3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej należy dążyć do zagospodarowania w całości wód deszczowych na terenie danej nieruchomości.

#### §18

W nowo projektowanych indywidualnych kotłowniach zaleca się użycie jako czynnika grzewczego systemów ekologicznych spełniających rygory przepisów o ochronie środowiska.

#### §19

Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny z butli.

#### §20

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez sieć realizowaną w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.
2. Zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych. Trasy nowych napowietrznych linii energetycznych należy lokalizować poza terenami zabudowanymi.
3. Zasilanie realizowanych inwestycji w energię elektryczną w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej.
4. Budowa nowych kubaturowych stacji transformatorowych możliwa na zasadach określonych w niniejszym planie. Należy zapewnić swobodny dostęp do stacji transformatorowych dla obsługi technicznej.
5. Dopuszcza się skablowanie linii energetycznych napowietrznych średniego napięcia staraniem i na koszt inwestora w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej.
6. Obowiązuje strefa, od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wolna od zabudowy, o szerokości 6 m od skrajnego przewodu w obu kierunkach.
7. Dopuszcza się możliwość zabudowy terenów położonych w zasięgu stref oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych po ich likwidacji, przełożeniu lub skablowaniu.

#### §21

Przyłączenia do telefonicznej sieci miejscowej, poprzez system kanalizacji telekomunikacyjnej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.

#### §22

1. Na terenie objętym planem istnieje sieć drenarska, w przypadku jej uszkodzenia należy natychmiast powiadomić zarządcę urządzeń melioracyjnych oraz działające na terenie spółki wodne, a następnie dokonać naprawy na koszt inwestora pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych.
2. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych dopuszcza się jedynie po wcześniejszym skomunalizowaniu tych rowów.
3. Wzdłuż urządzeń melioracyjnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem W (tereny wód otwartych) należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy oraz nasadzeń pas terenu o szerokości min 3 m w celu umożliwienia prac konserwacyjnych.
4. Przed przystąpieniem do inwestycji polegającej na zagospodarowaniu terenu nierolniczego o powierzchni przekraczającej 1 ha oraz modernizacji i budowie nowych dróg, należy zaprojektować na koszt inwestora odprowadzenie wód deszczowych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych.

### ROZDZIAŁ IV Ustalenia końcowe

#### § 23

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.

#### § 24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święta Katarzyna.

#### § 25

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady

Barbara Koterska