

**U C H W A Ł A N R IX/66/03**  
**Rady Gminy Święta Katarzyna**  
**z dnia 3 lipca 2003 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obrębów Zacharzyce, gmina Święta Katarzyna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwał Rady Gminy Święta Katarzyna nr XV100/99 z dnia 8.10.1999r. oraz nr XVIII/127/99 z dnia 22.12.1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Zacharzyce, Rada Gminy Święta Katarzyna uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne.**

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Zacharzyce, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, na mapie w skali 1:2000.
2. Przedmiotem planu jest ustalenie:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także terenów niezbędnych do wytyczenia ścieżek rowerowych,
  - 3) terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
  - 4) granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
  - 5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających te tereny,
  - 6) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych i minimalnych wskaźników zabudowy,
  - 7) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - 9) terenów, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.
  - 10) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
  - 11) granic obszarów:
    - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
    - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
    - c) przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 2.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunek planu – rysunek na mapie w skali 1:2000, obejmujący tereny wsi w granicach obrębów, który stanowi załącznik graficzny do uchwały,
- 3) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie lub obiekcie,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciowymi uzbrojenia terenu,
- 6) zabudowa rezydencjonalna – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi turystyki, rekreacji, hotelarstwa i gastronomii, w układzie wolnostojącym; forma architektoniczna budynku oraz jego gabaryty muszą nawiązywać do charakteru historycznych obiektów pałacowo-dworskich Dolnego Śląska,
- 7) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym – usługi obsługujące zespół zabudowy, nie zaliczane do przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu,
- 8) usługi publiczne - funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,

- 9) usługi komercyjne - obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych, nie służące do wykonywania zadań z zakresu administracji publicznej,
- 10) urządzenia towarzyszące – obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- 11) przepisy szczególne – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

### § 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w §2 pkt.2.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) oznaczenia ogólne:
    - a) granica obszaru objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) symbole określające przeznaczenie terenów,
  - 2) oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 3) oznaczenia dotyczące komunikacji
    - a) symbole określające tereny komunikacji kołowej i pieszej,
    - b) odcinki dróg, na których obowiązuje wykonanie ścieżek rowerowych,
  - 4) oznaczenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) symbole określające tereny infrastruktury technicznej,
    - b) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 KV wraz ze strefą ochrony,
    - c) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 KV wraz ze strefą ochrony,
    - d) gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą,
  - 5) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:
    - a) strefa ochrony sanitarnej cmentarza,
    - b) tereny wolne od zabudowy, obowiązkowo zagospodarowane zielenią,
    - c) odcinki ulic, wzdłuż których obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką szpalerową,
  - 6) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego.
    - a) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
    - b) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
    - c) obiekty o charakterze zabytkowym, wpisane do ewidencji zabytków nieruchomych,
    - d) ogrodzenie do zachowania.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

## **Rozdział 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu.**

### § 4.

1. Ustala się, dla obszaru objętego ustaleniami planu, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) określone w uchwale minimalne wielkości działek nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów zainwestowanych kubaturowo, posiadających podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych; w odniesieniu do tych terenów i obiektów stosować należy obowiązujące przepisy szczególne,
  - 2) remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zasadami określonymi w uchwale,
  - 3) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
  - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz nie mniej niż:
    - a) 6m od linii rozgraniczającej działkę z drogą dojazdową
    - b) 4m od linii rozgraniczającej działkę z drogą dojazdową dla obiektów garażowych,
    - c) 8m od linii rozgraniczającej działkę z drogą lokalną,
    - d) 10m od linii rozgraniczającej działkę z drogą zbiorczą,
    - e) 12m od linii rozgraniczającej działkę z drogą główną,
    - f) 10m od cieków wodnych lub urządzeń melioracyjnych,
  - 5) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 2 miejsca na jeden obiekt mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej lub pokój hotelowy, wliczając jedno miejsce parkingowe w garażu,
    - b) 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej.

- 6) ustala się następujące zasady kształtowania ogrodzeń:
  - a) nieprzekraczalna wysokość ogrodzenia wynosi 1,5 metra,
  - b) dopuszcza się następujące formy ogrodzeń: z elementów kutek na podmurówce, w formie muru litego z kamienia, oraz materiałów ceramicznych,
  - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
2. Dopuszcza się, dla obszaru objętego ustaleniami planu:
  - 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń planu,
  - 2) lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego:
    - a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
    - b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - c) elementów reklamowych i informacyjnych,
    - d) obiektów małej architektury.
3. Zakazuje się dla obszaru objętego ustaleniami planu:
  - 1) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) lokalizacji otwartych placów składowych – wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolem AG,
  - 3) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
  - 4) ustalania służebności drogowej działek nie będących drogami,
  - 5) wydziałania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do ulicy.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.**

#### § 5.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych o charakterze lokalnym wbudowanych w kubaturę obiektu mieszkalnego, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MN** następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
  - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe, przy czym:
    - a) maksymalna wysokość kalenicy od poziomu gruntu wynosi 9m,
    - b) wysokość okapu od poziomu gruntu wynosi od 3,2m do 4,5m,
  - 4) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°.
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MN** następujące zasady podziału na działki budowlane:
  - 1) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - 2) dla obiektów bliźniaczych - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>
  - 3) dla zwartej zabudowy – ilość obiektów w szeregu nie może być większa niż 6, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 400m<sup>2</sup>.

#### § 6. dla obiektów bliźniaczych – minimalna szerokość frontu działki pojedynczego obiektu wynosi 15m, a powierzchnia działki n

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe zagrodowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych związanych z produkcją rolniczą.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MR**, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy,
  - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe, przy czym maksymalna wysokość kalenicy od poziomu gruntu wynosi 9m,
  - 4) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 30° do 55°.

Sformatowano

3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MR**, następujące zasady podziału na działki budowlane - dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>.

§ 7.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU** – przeznaczenie podstawowe terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe z usługami nieuciążliwymi o charakterze lokalnym.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MU** następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
  - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe, przy czym:
    - a) maksymalna wysokość kalenicy od poziomu gruntu wynosi 9m,
    - b) wysokość okapu od poziomu gruntu wynosi od 3,2m do 4,5m,
  - 4) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kątem nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°.
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MU** następujące zasady podziału na działki budowlane - dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>.

§ 8.

1. Ustala się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi publiczne,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) usług nieuciążliwych o charakterze lokalnym, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej obiektu usługowego, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
    - b) mieszkań towarzyszących, stanowiących nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej obiektu usługowego.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **UP** następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe, przy czym maksymalna wysokość kalenicy od poziomu gruntu wynosi 12m,
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 2, wzbogacających formę obiektów, w tym naczołków, wież, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
  - 4) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kątem nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°.

§ 9.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) mieszkań towarzyszących, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej obiektu usługowego, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
    - b) usług publicznych.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **U** następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
  - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych.
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **U** następujące zasady podziału na działki budowlane - minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>.

§ 10.

1. Ustala się tereny aktywności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **AG** -przeznaczenie podstawowe terenu stanowią funkcje usługowe lub produkcyjne we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **AG** następujące warunki, zasady, standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) tereny należy zagospodarować zielenią w ilości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych.
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **AG** następujące wskaźniki zabudowy - minimalna szerokość frontu działki wynosi 40m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>.

§ 11.

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.
  - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zieleni urządzonej, przez co należy rozumieć zorganizowane zespoły zieleni w tym, skwery, place zabaw dla dzieci lub urządzenia sportowe i rekreacyjne terenowe, a także zieleń o charakterze izolacyjnym o różnicowanej wysokości.
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) małych obiektów usługowych związanych z przeznaczeniem podstawowym, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 25m<sup>2</sup>,
    - b) systemów melioracyjnych, w tym oczek wodnych.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **ZP** następujące warunki, zasady, standardy kształtowania urządzania terenu:
  - 1) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącym siedliskiem,
  - 2) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych,
  - 3) na obszarach przyległych do terenów kolejowych, zieleń należy kształtować w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

§ 12.

1. Ustala się tereny zieleni o charakterze parkowym oraz zabudowa rezydencjonalna, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR** - przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym oraz zabudowa rezydencjonalna.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZR** ustalenie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzania terenu należy określić w projekcie zagospodarowania terenu, sporządzonym przez osobę posiadającą uprawnienia zgodnie z przepisami szczególnymi, przy czym:
  - 1) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącym siedliskiem,
  - 2) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych.

§ 13.

- Ustala się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RP** i **RZ**:
- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny upraw rolnych, sadowniczych i ogrodniczych oraz łąk i pastwisk,
  - 2) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy,
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami.

§ 14.

- Ustala się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **G, Z, L, D, X**:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowią tereny komunikacji, przy czym:
    - a) wyznacza się teren drogi głównej – rezerwa drogi wojewódzkiej, oznaczony na rysunku planu symbolem **G 2/2**, o szerokości w liniach rozgraniczających 35m; zakazuje się lokalizowania bezpośrednich wjazdów i wyjazdów na teren drogi głównej z terenów sąsiadujących,
    - b) wyznacza się teren ulicy zbiorczej, w ciągu drogi powiatowej nr 47 326 oznaczony na rysunku planu symbolem **Z1/2 - a nr 47 326**, o szerokości w liniach rozgraniczających 35m; zakazuje się lokalizowania bezpośrednich wjazdów i wyjazdów na teren drogi zbiorczej Z1/2 –a z terenów sąsiadujących,
    - c) wyznacza się teren ulicy zbiorczej, w ciągu drogi powiatowej nr 47 326 oznaczony na rysunku planu symbolem **Z1/2 - b nr 47 326**, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
    - d) wyznacza się teren ulicy zbiorczej, w ciągu drogi powiatowej nr 47 327 oznaczony na rysunku planu symbolem **Z1/2 - c nr 47 327**, o szerokości w liniach rozgraniczających 20m,
    - e) wyznacza się teren ulicy zbiorczej, w ciągu drogi powiatowej nr 47 327 oznaczony na rysunku planu symbolem Z1/2 –d nr 47 327, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
    - f) wyznacza się tereny ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **Z 1 /2 – e**, o szerokości w liniach rozgraniczających 25m
    - g) wyznacza się tereny ulic lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **L1/2** – o szerokości w liniach rozgraniczających 12m,
    - h) wyznacza się tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **D** – o szerokości w liniach rozgraniczających 10m,

- i) wyznacza się tereny przejść pieszych, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 4m, oznaczone na rysunku planu symbolem **X**; na terenach przejść pieszych dopuszcza się ruch samochodowy pojazdów specjalnych i obsługi komunalnej.
  - j) wyznacza się odcinki dróg, na których obowiązuje wykonanie ścieżek rowerowych, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) zieleni o funkcjach ozdobnych i ochronnych,
  - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.
- 3)

#### § 15.

1. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) Sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i przejść pieszych.
  - 2) Należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 3) Na działkach o powierzchni powyżej 5000 m<sup>2</sup> dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,
  - 2) wyznacza się teren urządzeń elektroenergetycznych – główny punkt zasilania, oznaczony na rysunku planu symbolem **GPZ**,
  - 3) wyznacza się istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne 110 kV wraz ze strefą ochronną, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
  - 5) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy istniejącymi obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę - należy wybudować rozdzielczą sieć wodociągową, obsługującą istniejącą i projektowaną zabudowę.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
  - 1) ustala się obowiązek budowy rozdzielczej kanalizacji sanitarnej ciśnieniowo – grawitacyjnej dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 3) dopuszcza się realizację, zgodnie z przepisami szczególnymi:
    - a) biologicznych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>,
    - b) grupowych oczyszczalni ścieków dla zespołów zabudowy,
  - 4) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzanie wód opadowych:
  - 1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji deszczowej dla terenów projektowanej zabudowy usługowej i aktywności gospodarczej,
  - 2) wody opadowe należy odprowadzać do istniejących wód powierzchniowych, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji,
  - 3) na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych po terenie, do rowów melioracyjnych.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
  - 1) należy zarezerwować miejsca, wyznaczone w ramach poszczególnych posesji, z zastosowaniem segregacji odpadów.
  - 2) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane wysypisko, dopuszczone przepisami szczególnymi.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz - wyznacza się tereny istniejących urządzeń przesyłu gazu średniego ciśnienia, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu wobec obiektów budowlanych sytuowanych na granicy strefy ochronnej gazociągu, ustala się obowiązek uzgodnienia projektów budowlanych z zarządcą gazociągu, przed wydaniem pozwolenia na budowę.
8. Ustala się następujące zasady ogrzewania:
  - 1) docelowo z sieci gazowej,
  - 2) do czasu realizacji sieci gazowej należy stosować ogrzewanie gazowe lub olejowe, ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi paliwa ekologiczne.
9. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

§ 16.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego.

- 1) ustala się ochronę obiektów o charakterze zabytkowym, wpisanych do ewidencji zabytków nieruchomych, w tym fragment ogrodzenia parku zabytkowego – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wszelkie działania budowlane podlegają opinii właściwej Służby Ochrony Zabytków,
- 2) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – wszelkie działania inwestycyjne w zakresie budowy nowych obiektów kubaturowych, przebudowy i remontów, a także zmian historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych oraz prowadzenie wszelkich prac ziemnych w granicach strefy należy uzgadniać z właściwą Służbą Ochrony Zabytków,
- 3) wszelkie działania inwestycyjne na terenie istniejącej zieleni parkowej należy uzgadniać z właściwą Służbą Ochrony Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- 4) przy lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględnić historyczne związki przestrzenne,
- 5) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych dla miejscowości o średniowiecznej metryce, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wszelkie inwestycje należy uzgadniać z właściwą Służbą Ochrony Zabytków,
  - a) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,
  - b) w przypadku dokonania odkryć zabytków archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie właściwą Służbę Ochrony Zabytków,
  - c) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora,
  - d) inwestor zobowiązany jest do powiadomienia właściwej Służby Ochrony Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych.

§ 17.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, określonych w przepisach szczególnych,
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów,
- 3) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 4) nakazuje się utrzymywać i konserwować istniejące drzewa, a powstałe ubytki uzupełniać zgodnie z istniejącym siedliskiem,
- 5) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref uciążliwości,
- 6) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza 50m, pod warunkiem uprzedniego podłączenia projektowanych terenów mieszkaniowych do sieci wodociągowej; w granicach strefy należy sytuować wyłącznie usługi związane z obsługą cmentarza,
- 7) nakazuje się odtworzenie i ochronę systemów melioracyjnych oraz wód otwartych wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu.
- 8) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 320 „Pradolina rzeki Odra – Wrocław”, z wyznaczonym Obszarem Najwyższej Ochrony (ONO) oraz Obszarem Wysokiej Ochrony (OWO), zgodnie z przepisami szczególnymi, w granicach którego zabrania się:
  - a) lokalizowania podziemnych magazynów mogących powodować zagrożenie zanieczyszczenia środowiska,
  - b) lokalizowania bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe oraz indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem § 15 ust. 4.
  - c) rolniczego wykorzystania odpadów płynnych, powstałych z produkcji zwierzęcej oraz nawozów chemicznych powyżej chłonności gleb,
  - d) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
  - e) składowania wszelkich materiałów i substancji mogących być źródłem zanieczyszczeń gruntu i wód podziemnych, w tym materiałów promieniotwórczych i ropopochodnych,

2. Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami szczególnymi:

- 1) wyznacza się tereny na których obowiązują poziomy hałasu dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN i ZR,
- 2) wyznacza się tereny na których obowiązują poziomy hałasu dopuszczalne dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, oznaczone na rysunku planu symbolami MR i MU,
- 3) na terenach, o których mowa w pkt.1 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe.**

§ 18.

W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
- 2) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 3) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami GPZ, EE,
- 4) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami G, Z, L, D, X.

§ 19.

Zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, uiszczanej przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych niniejszym planem, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące w wysokości 30%.

§ 20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święta Katarzyna.

§ 21.

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

Przewodniczący Rady

Leopold Gomulkiewicz