

**UCHWAŁA NR XIII/82/07**  
**RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA**  
**Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2007 R.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości  
Święta Katarzyna dla terenu położonego w rejonie ulic Żernickiej i Zacharzyckiej

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 XXXVII / 281 / 05 z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Święta Katarzyna dla terenu położonego w rejonie ulic Żernickiej i Zacharzyckiej 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 uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Święta Katarzyna dla terenu położonego w rejonie ulic Żernickiej i Zacharzyckiej, zwaną 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 ponadto:
  - 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 miejscowości Święta Katarzyna.
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) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Zmiana nazw własnych 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;
- 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** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające 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; 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;

- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć **działalność** nieprodukcyjną, nie zaliczaną wg przepisów ochrony środowiska do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub generujących ruch pojazdów o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t.;
- 11) **nieuciążliwej produkcji** – należy przez to rozumieć **działalność** wytwórczą, nie zaliczaną wg przepisów ochrony środowiska do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub generujących ruch pojazdów o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t.;
- 12) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej łańcuchowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie budynki zlokalizowane są przy granicy działki, a część mieszkalna budynku położona na jednej działce oddzielona jest częścią garażową od części mieszkalnej budynku położonego na kolejnej działce.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne.**

#### **§ 5.**

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

Ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

- 1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia *właściwej służby ochrony zabytków* o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
- 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za pozwoleniem *właściwej służby ochrony zabytków*.

#### **§ 6.**

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

W oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od czynnego cmentarza, wynoszącej 50 m licząc od granicy cmentarza zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizację studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **§ 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 przechowywania i magazynowania toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji surowców wtórnych oraz odpadów komunalnych i niebezpiecznych.
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) 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;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny **M, MN**) – wskaźnik ten uwzględnia również miejsca w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
  - b) 1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (tereny **M, MW/U**),
  - c) 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska - w przypadku lokalizacji funkcji usługowych jako towarzyszących funkcji podstawowej (**MW/U, U**),
- 3) warunki dotyczące zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych obsługujących określoną inwestycję 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 przypisanych do tej inwestycji.

#### **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; dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci infrastruktury technicznej przez tereny o

innych funkcjach jeżeli wynika to z uwarunkowań technologicznych i nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi;

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 miejskiej oczyszczalni ścieków;

2) odprowadzenie ścieków bytowych z poszczególnych budynków przyłączami kanalizacji sanitarnej wpiętymi do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie w noworealizowanej zabudowie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb).

### 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 za zgodą właściwego zarządcy;

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 kablową siecią elektroenergetyczną;

2) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów.

### 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 odrębnych.

### 8. **Zaopatrzenie w ciepło:**

z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny

itp.) niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza lub ze źródeł odnawialnych.

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

- 1) kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej;
- 2) rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci;
- 3) zakazuje się na terenie objętym planem lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

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

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

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

w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić zarządcę lub właściciela sieci oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

### § 9.

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

Dopuszcza się bezterminowo jako zagospodarowanie tymczasowe dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe**

### § 10.

1. **01 - 02 MN - przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**  
z

urządzeniami towarzyszącymi.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> - usługi nieuciążliwe nieprzekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lecz nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> jego powierzchni ogólnej; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących o powierzchni ogólnej nieprzekraczającej 100 m<sup>2</sup>.

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

- 1) w noworealizowanych budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 30-45<sup>0</sup> (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.);
- 2) w noworealizowanych budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych o nachyleniu połączeń nie mniejszej niż 30<sup>0</sup>;
- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
- 4) ustala się zakaz stosowania dachów o połączeniach mijających się na wysokości kalenicy;
- 5) wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) budynki gospodarcze i garaże towarzyszące funkcji podstawowej oraz wolnostojące obiekty usługowe stanowiące funkcje dopuszczalne nie mogą przekraczać wysokości 6 m od poziomu terenu do kalenicy.

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

- 1) ustala się 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;
- 2) wszelka działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

#### 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 od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w tym:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej (**KDZ**),
  - b) 6 m od rozgraniczającej dróg dojazdowych **KDD**;
- 2) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu przeznaczonych pod inwestycję.
  - a) dla zabudowy wolnostojącej = nie więcej niż 40 %,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej = nie więcej niż 50 %,
  - c) dla zabudowy łańcuchowej = nie więcej niż 65 %,
  - d) dla zabudowy szeregowej = nie więcej niż 65 %.
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonych pod inwestycję;

- 4) 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) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

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

- 1) dopuszcza się scalanie istniejących, wydzielonych działek;
- 2) dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 350 m<sup>2</sup>.
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łańcuchowej - 250 m<sup>2</sup>.
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 210 m<sup>2</sup>,
  - e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych szerokości samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę (z wyłączeniem dojazdów):
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 14 m,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łańcuchowej - 10 m,
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 7 m,
  - e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 20 m
- 4) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego, przy zachowaniu minimalnej szerokości 5 m dla dojazdu do działek wydzielanych na zapleczu.

#### § 11

#### 1. 01 - 02 M - przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej, z urządzeniami towarzyszącymi:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z nie więcej niż 15 lokalami mieszkalnymi w budynku.
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

#### 2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> - usługi nieuciążliwe o charakterze obsługi ludności np. handel detaliczny, gastronomia, drobne usługi dla ludności, kultura,



obsługa finansowo-prawna i administracyjna, usługi projektowe, gabinety lekarskie, itp.; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących,

- 2) ustala się zakaz sytuowania lokali handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m<sup>2</sup>.

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

- 1) w noworealizowanych budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe); o spadkach 30-50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.);
- 2) w noworealizowanych budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°;
- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
- 4) ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
- 5) wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m od naturalnego poziomu terenu do kalenicy;
- 6) budynki gospodarcze i garaże towarzyszące funkcji podstawowej oraz wolnostojące obiekty usługowe stanowiące funkcje dopuszczalne nie mogą przekraczać wysokości 6 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 7) w zabudowie wielorodzinnej ustala się zakaz sytuowania na ścianach frontowych klimatyzatorów i anten satelitarnych oraz nadajników telefonii komórkowej, z wyjątkiem anten zbiorczych oraz elementów reklamowych naściennych i wolnostojących.

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

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności w zakresie 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;
- 2) wszelka działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

### **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 od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych **KDZ**,
  - b) 6 m od rozgraniczającej dróg dojazdowych **KDD**;

2) powierzchnia zabudowy– w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu przeznaczanego pod inwestycję:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - nie więcej niż 40 %,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - nie więcej niż 50 %,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łańcuchowej - nie więcej niż 65 %,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - nie więcej niż 65 %,
- e) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie więcej niż 70 %,
- f) dla zabudowy mieszkaniowej usługowej - nie więcej niż 70 %;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczanego pod inwestycję,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej –nie mniej niż 25 % powierzchni działki lub terenu przeznaczanego pod inwestycję;

4) 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) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

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

1) dopuszcza się scalanie istniejących, wydzielonych działek;

2) dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę:

b) mieszkaniową jednorodziną:

- i) dla zabudowy wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>,
- ii) dla zabudowy bliźniaczej - 350 m<sup>2</sup>,
- iii) dla zabudowy łańcuchowej - 250 m<sup>2</sup>,
- iv) dla zabudowy szeregowej - 210 m<sup>2</sup>,

c) mieszkaniową wielorodziną - 1000 m<sup>2</sup>,

d) usługową lub z usługami - 1000 m<sup>2</sup>;

3) dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych szerokości samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę (z wyłączeniem dojazdów):

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 14 m,

- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łańcuchowej - 10 m,
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 7 m,
  - e) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 20 m,
  - f) usługową lub z usługami - 20 m;
- 4) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego, przy zachowaniu minimalnej szerokości 5 m dla dojazdu do działek wydzielanych na zapleczu.

## § 12

### 1. **MW/U - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.**

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

- 1) usługi w wydzielonych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w obiektach dobudowanych lub w odrębnych obiektach wolnostojących;
- 2) ustala się zakaz sytuowania lokali handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m<sup>2</sup>.

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

- 1) w noworealizowanych budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe, mansardowe); o spadkach 30-50<sup>0</sup> (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.);
- 2) w noworealizowanych budynkach gospodarczych, garażach lub budynkach usługowych towarzyszących funkcji podstawowej zaleca się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30<sup>0</sup>;
- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
- 4) ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
  - a) budynków mieszkalnych - 12 m od naturalnego poziomu terenu do kalenicy,
  - b) budynków usługowych - 10 m od naturalnego poziomu terenu do kalenicy,
  - c) budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej – 6 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) ustala się zakaz sytuowania na ścianach frontowych klimatyzatorów i anten satelitarnych oraz nadajników telefonii komórkowej, z wyjątkiem anten zbiorczych oraz elementów reklamowych naściennych i wolnostojących.

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

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności w zakresie 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;
- 2) wszelka działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

#### **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 w odległości:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych **KDZ**, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - b) 6 m od rozgraniczającej dróg dojazdowych **KDD**;
- 2) powierzchnia zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – maksymalnie 70 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję,
  - b) dla zabudowy usługowej – maksymalnie 70 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 25 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję,
  - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 20 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;
- 4) 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) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

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

- 1) dopuszcza się scalanie istniejących, wydzielonych działek;
- 2) dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną z usługami lub usługową - 1000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości 20 m (z wyłączeniem dojazdów);

- 3) dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych);
- 4) 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, przy zachowaniu minimalnej szerokości 5 m dla dojazdu do działek wydzielanych na zapleczu.

### § 13.

1. **U - przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej**, z urządzeniami towarzyszącymi – usługi nieuciążliwe.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
  - 1) drobna nieuciążliwa produkcja;
  - 2) ustala się zakaz sytuowania lokali handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m<sup>2</sup>.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) ustala się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°;
  - 2) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 3) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności w zakresie 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;
  - 2) wszelka działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
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 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej **KDD** zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – minimalnie 20 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;

- 4) 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) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

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

- 1) dopuszcza się scalanie istniejących, wydzielonych działek;
- 2) dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową - 1000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości 20 m (z wyłączeniem dojazdów);
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych);
- 4) 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, przy zachowaniu minimalnej szerokości 5 m dla dojazdu do działek wydzielanych na zapleczu.

§ 14.

**01 - 02 E - przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka** (stacje transformatorowe).

§ 15.

1. **KDZ 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulica zbiorcza**, z urządzeniami towarzyszącymi.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
  - 1) podziemne sieci oraz urządzenia 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 ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności zagrożenia ruchu lub utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**ustala się zakaz lokalizacji trwałych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
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 całej ulicy - w istniejących granicach;

2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki, zieleń niska i wysoka.

#### § 16.

1. **KDL 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulica lokalna**, z urządzeniami towarzyszącymi.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
  - 1) podziemne sieci oraz urządzenia 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 ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności lub zagrożenia ruchu .
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

ustala się zakaz lokalizacji trwałych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

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 całej ulicy = 10 - 13 m;
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodnik(i), zieleń.

#### § 17.

1. **01 – 03 KDD 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulice dojazdowe**, z urządzeniami towarzyszącymi.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
  - 1) podziemne sieci oraz urządzenia 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 ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

ustala się zakaz lokalizacji trwałych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

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 - 12 m;
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia), 2 pasy ruchu, chodnik(i).

**§ 18.**

W granicach obszaru objętego planem nie występują: 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.**

**§ 19.**

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 %.

**§ 20.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święta Katarzyna.

**§ 21.**

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

JERZY WOŹNIAK