

**Uchwała Nr
XXXIV/296/2001
Rady Gminy Święta Katarzyna
z dnia 27 kwietnia 2001 roku.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w północno-wschodniej części miejscowości Żerniki Wrocławskie.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r., Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Gminy Święta Katarzyna NR LII/347/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w północno-wschodniej części miejscowości Żerniki Wrocławskie, w gminie Święta Katarzyna, Rada Gminy Święta Katarzyna uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w północno-wschodniej części miejscowości Żerniki Wrocławskie w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem MR,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MJ,
 - 3) tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem UI,
 - 4) tereny urządzeń komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KS,
 - 5) tereny tras komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KL - ulica lokalna,
 - b) KD - ulica dojazdowa,
 - c) KP - ulica wewnętrzna,
 - 6) teren zieleni parkowej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
 - 7) teren zieleni cmentarnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZC,
 - 8) tereny urządzeń elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolem IE.
2. Na terenach o których mowa w § 1. ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) granica strefy ochronnej dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
 - 6) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
 - 7) granica strefy „K” ochrony krajobrazu,
 - 8) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej,
 - 9) wewnętrzne podziały terenów obowiązujące.
3. Wewnętrzne podziały terenów wskazane na rysunku planu jako zalecane nie są obowiązujące. Dopuszcza się korekty ich przebiegu włącznie ze zniesieniem i wprowadzeniem innego podziału, przy zachowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w rozdziale II.
4. Pozostałe elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 4

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Święta Katarzyna, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do uchwały,
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych i dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą; budowa i utrzymanie tych dróg należy do zarządcy terenu,
- 9) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże na samochody osobowe, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie,
- 10) 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.

§ 5

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie uchwalonego uchwałą Nr LI/340/98 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 9 czerwca 1998 roku w zakresie objętym uchwałą.

§ 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem:

- 1) ustaleń dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, o których mowa w paragrafach: od § 10 do § 25,
- 2) ustaleń dotyczących zasad obsługi w zakresie komunikacji, o których mowa w § 26,
- 3) ustaleń dotyczących zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, o których mowa w § 27.

§ 7

Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony dóbr kultury:

- 1) w zakresie ochrony konserwatorskiej dla strefy ochrony krajobrazu „K”:
 - a) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - b) działalność inwestycyjna winna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - c) wprowadza się wymóg konsultowania i uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie:
 - budowy nowych obiektów kubaturowych,
 - przebudowy, rozbudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów,
- 2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych wprowadza się obowiązek uzgadniania planowanej inwestycji z Inspekcją Zabytków Archeologicznych Państwowej Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu.

§ 8

Ustala się następujące wymogi dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego:

- 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 10 do 20% powierzchni terenu, o którym mowa w pkt 1,
- 3) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do jednej kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
- 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki.

§ 9

Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) projektowana zabudowa i urządzenia instalacyjne nie mogą ujemnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze i krajobraz, a ich ewentualna uciążliwość powinna ograniczać się w obrębie własnej działki,
- 2) na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, należy uzyskać odpowiednie opinie i uzgodnienia, w tym także dotyczące technologii usuwania odpadów stałych i płynnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami, która nie spowoduje zagrożenia dla środowiska naturalnego. Ponadto poszczególne nieruchomości powinny być wyposażone w kontenery na odpady bytowo-gospodarcze, przy zapewnieniu systematycznego wywożenia tych odpadów na wysypisko gminne,
- 4) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości tras komunikacyjnych poprzez wprowadzenie wzdłuż ciągów komunikacyjnych zieleni izolacyjnej i ekranów akustycznych,
- 5) wielkość emisji hałasu na granicy działki nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach szczególnych,

- 6) należy dążyć do nasycenia zielenią całego obszaru,
- 7) należy dążyć do ograniczenia wprowadzania nowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza, preferuje się wykorzystanie nieuciążliwych źródeł energii (gaz, energia elektryczna, źródła niekonwencjonalne),
- 8) każda nowa budowa winna uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewniać ich prawidłowe użytkowanie. W wypadku uszkodzenia sieci drenarskiej Inwestor zobowiązany jest do jej naprawy, na koszt własny i pod nadzorem uprawnionego specjalisty,
- 9) w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów, ustala się techniczną strefę ochronną od istniejącej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40.0 m, to jest po 20.0 m od osi jej przebiegu po obu stronach, z zakazem budowy obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 10

1. Wyznacza się „**teren zabudowy zagrodowej**”, oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KP,
 - 2) ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce,
 - 3) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - 4) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałami dachówko – podobnymi,
 - 5) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2,
 - 6) w zakresie ochrony środowiska należy spełnić wymogi wymienione w § 9 pkt 1, 2, 3, 6, 7, 8.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a, b jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 4 i 5.

§ 11

1. Wyznacza się „**tereny zabudowy jednorodzinnej**”, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MJ** i **3MJ**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) działalność usługowa,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,

- d) zielen urządzona.
- 3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną:
 - a) w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KP,
 - b) w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD,
 - c) w odległości 34.0 m od osi jezdni istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin,
 - d) w odległości 16.0 m od osi jezdni istniejącej ulicy Wrocławskiej,
 - 2) ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce,
 - 3) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - 4) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałami dachówko – podobnymi,
 - 5) ustala się zakaz wjazdu na projektowane działki od istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław – Strzelin,
 - 6) dopuszcza się ogrodzenie pełne od strony istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin mogące pełnić rolę ekranu akustycznego,
 - 7) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2,
 - 8) w zakresie ochrony środowiska należy spełnić wymogi wymienione w § 9 pkt 3, 4, 5, 6, 7, 8.
- 4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) ustala się minimalną szerokość działki - 20.0 m,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię działki - 1000.0m².
- 5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8 pkt 2, 4 i pkt 3 w przypadku obiektów dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 4 i 7,
 - 3) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 9 pkt 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8,
 - 4) usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych lub dobudowane do budynków.
- 6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b, c jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 4 i 7.
- 7. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 12

- 1. Wyznacza się „**teren zabudowy jednorodzinnej**”, oznaczony na rysunku planu symbolem **2MJ**.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) działalność usługowa,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zielen urządzona.
- 3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną:
 - a) w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD i 3KD,

- b) w odległości 34.0 m od osi jezdni istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strze-
lin,
- c) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 6.0 m od istniejącej
linii elektroenergetycznej średniego napięcia po obu jej stronach, w przypadku po-
zostawienia jej jako linii napowietrznej. W przypadku kolizji z planowaną zabu-
dową postuluje się skablowanie odcinków kolizyjnych linii energetycznej w poro-
zumieniu z Właścicielem lub Zarządcą sieci,
- 2) ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w
to garaż, na każdej działce,
- 3) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze
użytkowe,
- 4) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych połączeniach, kry-
tych dachówką lub materiałami dachówko – podobnymi,
- 5) ustala się zakaz wjazdu na działkę od istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strze-
lin z pozostawieniem istniejących zjazdów,
- 6) dopuszcza się ogrodzenie pełne od strony istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław -
Strzelin mogące pełnić rolę ekranu akustycznego,
- 7) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2,
- 8) w zakresie ochrony środowiska należy spełnić wymogi wymienione w § 9.
- 4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) ustala się minimalną szerokość działki - 20.0 m,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię działki - 1000.0m².
- 5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8 pkt 2, 4 i pkt 3 w przypadku obiektów
dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1 lit. a, b oraz pkt 4 i 7,
 - 3) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 9 pkt 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8,
 - 4) usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych lub dobudowane do budynków.
- 6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit b, c jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1 lit. a, b oraz pkt 4 i 7.
- 7. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję
dotychczasową.

§ 13

1. Wyznacza się „**teren zabudowy jednorodzinnej**”, oznaczony na rysunku planu symbo-
lem **4MJ**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) działalność usługowa,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzonej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną:
 - a) w odległości 16.0 m od osi jezdni istniejącej ulicy Wrocławskiej,
 - b) w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku pla-
nu symbolem 2KD,
 - c) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 6.0 m od istniejącej
linii elektroenergetycznej średniego napięcia po obu jej stronach, w przypadku po-
zostawienia jej jako linii napowietrznej. W przypadku kolizji z planowaną zabu-

- dową postuluje się skablowanie odcinków kolizyjnych linii energetycznej w porozumieniu z Właścicielem lub Zarządcą sieci,
- d) dla zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, dla zakładów przechowywujących artykuły żywności w odległości 50.0 m od projektowanego cmentarza wiejskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC,
- 2) ustala się linię zabudowy obowiązującą w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD,
 - 3) ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce,
 - 4) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałami dachówko – podobnymi,
 - 6) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2,
 - 7) w zakresie ochrony środowiska należy spełnić wymogi wymienione w § 9 pkt 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9.
4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
- 1) ustala się minimalną szerokość działki - 20.0 m,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię działki - 1000.0m².
5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit a jest:
- 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8 pkt 2, 4 i pkt 3 w przypadku obiektów dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1 lit. a, b oraz pkt 2, 5 i 6,
 - 3) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 9 pkt 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8,
 - 4) usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych lub dobudowane do budynków.
6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit b, c jest:
- 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1 lit. a, b oraz pkt 2, 5 i 6.
7. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 14

1. Wyznacza się „**teren zabudowy jednorodzinnej**”, oznaczony na rysunku planu symbolem **5MJ**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) działalność usługowa,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną:
 - a) w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KP,
 - b) w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD i 3KD,
 - c) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 6.0 m od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia po obu jej stronach, w przypadku pozostawienia jej jako linii napowietrznej. W przypadku kolizji z planowaną zabu-

- ową postuluje się skablowanie odcinków kolizyjnych linii energetycznej w porozumieniu z Właścicielem lub Zarządcą sieci,
- d) dla zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, dla zakładów przechowywujących artykuły żywności w odległości 50.0 m od projektowanego cmentarza wiejskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC,
 - 2) ustala się linię zabudowy obowiązującą w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD i 4KD,
 - 3) ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce,
 - 4) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałami dachówko – podobnymi,
 - 6) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2,
 - 7) w zakresie ochrony środowiska należy spełnić wymogi wymienione w § 9 pkt 3, 5, 6, 7, 8 i 9.
4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) ustala się minimalną szerokość działki - 20.0 m,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię działki - 1000.0m².
 5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit a jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8 pkt 2, 4 i pkt 3 w przypadku obiektów dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1 lit. a, b oraz pkt 2, 5 i 6,
 - 3) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 9 pkt 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8,
 - 4) usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych lub dobudowane do budynków.
 6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b i c jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1 lit. a, b oraz pkt 2, 5 i 6.
 7. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 15

1. Wyznacza się „**teren zabudowy jednorodzinnej**”, oznaczony na rysunku planu symbolem **6MJ**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) działalność usługowa,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzona.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną:
 - a) w odległości 34.0 m od osi jezdni istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzeżelin,
 - b) w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD,
 - 2) ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce,
 - 3) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,

- 4) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałami dachówko – podobnymi,
 - 5) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2,
 - 6) w zakresie ochrony środowiska należy spełnić wymogi wymienione w § 9 pkt 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9,
 - 7) ustala się zakaz wjazdu na działkę od istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin,
 - 8) dopuszcza się ogrodzenie pełne od strony istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin mogące pełnić rolę ekranu akustycznego.
4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
- 1) ustala się minimalną szerokość działki - 20.0 m,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię działki - 1000.0m².
5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:
- 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8 pkt 2, 4 i pkt 3 w przypadku obiektów dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 4 i 5,
 - 3) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 9 pkt 1, 2, 3, 5, 6, 7 i 8,
 - 4) usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych lub dobudowane do budynku.
6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b i c jest:
- 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 4 i 5.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia projektu zagospodarowania terenu w granicach wyznaczonych na rysunku planu, powiązanego funkcjonalnie i przestrzennie z projektowanymi terenami sąsiednimi i określającego:
- 1) układ projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych, wiążący się z układem istniejących i projektowanych dróg publicznych,
 - 2) podział terenu na działki budowlane powiązany funkcjonalnie i przestrzennie z projektowanymi i istniejącymi terenami sąsiednimi.
8. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 16

1. Wyznacza się „**teren zabudowy jednorodzinnej**”, oznaczony na rysunku planu symbolem **7MJ**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) działalność usługowa,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną:
 - a) w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD,
 - b) w odległości 34.0 m od osi jezdni istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin,
 - 2) ustala się linię zabudowy obowiązującą w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku symbolem 4KD,
 - 3) ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce,

- 4) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałami dachówko – podobnymi,
 - 6) ustala się zakaz wjazdu na działkę od istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin,
 - 7) dopuszcza się ogrodzenie pełne od strony istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin mogące pełnić rolę ekranu akustycznego,
 - 8) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2,
 - 9) w zakresie ochrony środowiska należy spełnić wymogi wymienione w § 9 pkt 3, 4, 5, 6, 7, 8,
 - 10) ustala się rezerwę terenu o szerokości 8.0 do 10.0 m z przeznaczeniem na dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MJ.
4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) ustala się minimalną szerokość działki - 20.0 m,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię działki - 1000.0m².
 5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8 pkt 2, 4 i pkt 3 w przypadku obiektów dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 2, 5 i 8,
 - 3) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 9 pkt 1, 2, 3, 5, 6, 7 i 8,
 - 4) usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych lub dobudowane do budynku.
 6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b, c jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 2, 5 i 8.
 7. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 17

1. Wyznacza się „**teren zabudowy jednorodzinnej**”, oznaczony na rysunku planu symbolem **8MJ**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) działalność usługowa,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzonej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną:
 - a) w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD,
 - b) w odległości 34.0 m od osi jezdni istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin,
 - c) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 6.0 m od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia po obu jej stronach, w przypadku pozostawienia jej jako linii napowietrznej. W przypadku kolizji z planowaną zabudową postuluje się skablowanie odcinków kolizyjnych linii energetycznej w porozumieniu z Właścicielem lub Zarządcą sieci,
 - d) dla zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, dla zakładów przechowywujących artykuły żywności w

- odległości 50.0 m od istniejącego i projektowanego cmentarza wiejskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC,
- 2) ustala się linię zabudowy obowiązującą w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku symbolem 4KD,
 - 3) ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce,
 - 4) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałami dachówko – podobnymi,
 - 6) ustala się zakaz wjazdu na działkę od istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin,
 - 7) dopuszcza się ogrodzenie pełne od strony istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin mogące pełnić rolę ekranu akustycznego,
 - 8) w zakresie ochrony dóbr kultury:
 - a) należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2,
 - b) na części terenu ustala się strefę ochrony krajobrazu "K", obejmującą tereny integralnie związane z zespołem zabytkowym znajdującym się w jej otoczeniu, oznaczoną graficznie na rysunku planu, w związku z czym należy spełnić warunki wyszczególnione w § 7 pkt 1,
 - 9) w zakresie ochrony środowiska należy spełnić wymogi wymienione w § 9 pkt 3, 4, 5, 6, 7, 8.
4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
- 1) ustala się minimalną szerokość działki - 20.0 m,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię działki - 1000.0m².
5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:
- 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8 pkt 2, 4 i pkt 3 w przypadku obiektów dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1 lit. a, b, d i pkt 2, 5 i 8,
 - 3) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 9 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8,
 - 4) usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych lub dobudowane do budynku.
6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b, c jest:
- 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1 lit. a, b i pkt 2, 5 i 8.
7. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 18

1. Wyznacza się „**teren usług komercyjnych**”, oznaczony na rysunku planu symbolem **2UI**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - usługi komercyjne, obiekty handlu, obiekty magazynowe,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty socjalno-biurowe,
 - b) place, zespoły parkingowo-garażowe,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, stacje transformatorowe i inne związane z funkcją i obsługą terenu,
 - d) zielen rekreacyjna i izolacyjna.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 16.0 m od osi jezdni istniejącej ulicy Wrocławskiej,
 - 2) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji,
 - 3) uciążliwość działalności usługowej nie może wykraczać poza granice działki,

- 4) nie dopuszcza się realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 5) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2,
- 6) W zakresie ochrony środowiska:
 - a) należy spełnić wymogi wymienione w § 9 pkt 1, 2, 3, 5, 6, 7 i 8,
 - b) tereny, o których mowa w ust. 1 winny być nieuciążliwe nie tylko z racji pełnionych funkcji, ale również ze względu na wielkość ruchu samochodowego obsługującego dany obiekt, aby nie zakłócać spokoju okolicznych mieszkańców; miejsca postojowe wyłącznie na terenie własnym,
 - c) realizacja planowanych obiektów nie może prowadzić do zmian stosunków wodnych powodujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze,
 - d) na terenie działki winny być założone pasy zieleni izolacyjnej- wielopiętrowej, zimozielonej, szczególnie wzdłuż ogrodzenia i od strony zabudowy mieszkaniowej.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit a jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8 pkt 1 i 2,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 2 i 5.
5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b, c jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1 i 5.
6. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 19

1. Wyznacza się „**tereny usług komercyjnych**”, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UI i 3UI**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - usługi komercyjne, obiekty handlu, obiekty magazynowe,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty socjalno-biurowe,
 - b) place, zespoły parkingowo-garażowe,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji i inne związane z funkcją i obsługą terenu,
 - d) zielen rekreacyjna i izolacyjna.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 25.0 m od osi jezdni istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzeżelin,
 - b) w odległości 16.0 m od osi jezdni istniejącej ulicy Wrocławskiej,
 - c) w odległości 16.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL,
 - 2) ustala się zakaz wjazdu na działkę od istniejącej ulicy wojewódzkiej Wrocław – Strzeżelin,
 - 3) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki,
 - 5) nie dopuszcza się realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 6) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2,
 - 7) W zakresie ochrony środowiska:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UI należy spełnić wymogi wymienione w § 9,

- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IUI należy spełnić wymogi wymienione w § 9 pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8,
 - c) tereny, o których mowa w ust. 1 winny być nieuciążliwe nie tylko z racji pełnionych funkcji, ale również ze względu na wielkość ruchu samochodowego obsługującego dany obiekt, aby nie zakłócać spokoju okolicznych mieszkańców; miejsca postojowe wyłącznie na terenie własnym,
 - d) realizacja planowanych obiektów nie może prowadzić do zmian stosunków wodnych powodujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze,
 - e) na terenie działki winny być założone pasy zieleni izolacyjnej- wielopiętrowej, zimozielonej, szczególnie wzdłuż ogrodzenia i od strony zabudowy mieszkaniowej.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez Inwestora projektu zagospodarowania terenu wraz z analizą techniczno ekonomiczną w zakresie zaopatrzenia w wodę i usuwania ścieków w granicach wyznaczonych na rysunku planu i określającego:
 - 1) układ projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych, wiążący się z układem istniejących i projektowanych dróg publicznych,
 - 2) podział terenu na działki budowlane powiązany funkcjonalnie i przestrzennie z projektowanymi i istniejącymi terenami sąsiednimi.
 5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit a jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8 ust 1 i 2,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 3 i 6.
 6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b, c jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1 i 6.
 7. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 20

1. Wyznacza się „**teren urzędzeń komunikacji**”, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - parking,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzona.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się wjazd na działkę od istniejącej ulicy Wrocławskiej,
 - 2) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2,
 - 3) w zakresie ochrony środowiska należy spełnić wymogi wymienione w § 9 pkt 5, 6 i 8,
 - 4) od strony cmentarza zaprojektować pas zieleni wysokiej i średniej zimozielonej.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit a jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8 pkt 1, 2 i 3,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 2 i 3.
5. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 21

1. Wyznacza się „**teren urzędzeń komunikacji**”, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KS**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - stacja paliw,
 - 2) dopuszczalne:

- a) usługi handlu,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzonej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 25.0 m od osi jezdni istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzeżelin,
 - b) w odległości 16.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL,
 - 2) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do jednej kondygnacji,
 - 3) ustala się wjazd na działkę od projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL,
 - 4) ustala się zakaz wjazdu na działkę od istniejącej ulicy wojewódzkiej Wrocław - Strzeżelin,
 - 5) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2,
 - 6) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) należy spełnić wymogi wymienione w § 9 pkt 1, 2, 3 i 8,
 - b) tereny, o których mowa w ust. 1 winny być nieuciążliwe nie tylko z racji pełnionych funkcji, ale również ze względu na wielkość ruchu samochodowego obsługującego dany obiekt, aby nie zakłócać spokoju okolicznych mieszkańców; miejsca postojowe wyłącznie na terenie własnym,
 - c) realizacja planowanych obiektów nie może prowadzić do zmian stosunków wodnych powodujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze.
 4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit a jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8 pkt 2 i 4,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 2 i 5,
 - 3) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 9 pkt 2, 3, 7 i 8.
 5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit b, c jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8 pkt 1, 2 i 4,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 2 i 5.
 6. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§22

1. Wyznacza się „**teren urządzeń komunikacji**”, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KS**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - rezerwa terenu pod urządzenia komunikacji.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.
4. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 23

1. Wyznacza się „**teren zieleni cmentarnej**”, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe - cmentarz.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 16.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD,
 - 2) ustala się dojazd do działki od istniejącej ulicy Wrocławskiej poprzez projektowany parking oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS,
 - 3) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2,

- 4) W zakresie ochrony środowiska:
 - a) należy spełnić wymogi wymienione w § 9 pkt 1, 2, 3, 6 i 8,
 - b) realizacja planowanych obiektów nie może prowadzić do zmian stosunków wodnych powodujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze,
 - c) na terenie działki winny być założone pasy zieleni izolacyjnej- wielopiętrowej, ziemozielonej, szczególnie wzdłuż ogrodzenia i od strony zabudowy mieszkaniowej.
4. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 24

1. Wyznacza się „**teren zieleni parkowej**”, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe - park.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2:
 - 1) w sąsiedztwie istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się nasadzenia zielenią niską i średnią,
 - 2) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu, z zachowaniem warunków wyszczególnionych w § 8 pkt 2, 3 i 4,
 - 3) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2.
4. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 25

1. Wyznacza się „**tereny urządzeń elektroenergetyki**”, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IE** i **2IE**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe - stacja transformatorowa.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 2:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE w odległości 11.0 m od osi jezdni istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin,
 - 2) do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE ustala się dojazd od istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin,
 - 3) do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2IE ustala się dojazd od istniejącej ulicy Wrocławskiej poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2UI,
 - 4) w zakresie ochrony dóbr kultury - spełnić wymogi wymienione w § 7 pkt 2.

§ 26

1. Wyznacza się „**tereny tras komunikacji**” oznaczone na rysunku planu symbolami: **KL**, **KD** i **KP**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
 - 1) KL - projektowana ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 12.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 2) 1KD, 2KD, 3KD i 4KD - projektowane ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0 m tj. po 5.0 m od osi jezdni w obie strony,
 - 3) 1KP i 2KP - ulice wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 8.0 m.
3. Na terenach ulic, o których mowa w ust. 2, w obrębie linii rozgraniczających ustala się następujące zasady:
 - 1) wzdłuż zachodniej strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD ustala się ciąg pieszy o szerokości 2.0 m,
 - 2) zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,

- 3) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody Zarządcy drogi,
- 4) w zakresie ochrony dóbr kultury ustala się warunki wyszczególnione w §7 pkt 2,
- 5) ustala się skrzyżowanie istniejącej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem IKD z istniejącą drogą wojewódzką Wrocław – Strzelin tylko na prawe skrzyżowanie.

§ 27

Ustala się następujące zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów przyległych do ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KL, KD i KP:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu grupowego z ujęcia głębinowego w Suchym Dworze poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami KL, KD i KP,
 - b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MJ, 4MJ, 5MJ i części terenu oznaczonego symbolem 8MJ na odcinku od cmentarza do ulicy oznaczonej symbolem 3KD,
 - c) przewody instalacji wodociągowej prowadzone na zewnątrz budynku przy układaniu równoległym lub ich skrzyżowaniu powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - d) postuluje się przebudowę sieci wodociągowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MJ,
 - e) warunki podłączenia do sieci wodociągowej (po jej zrealizowaniu) należy uzgodnić z Właścicielem lub Zarządcą sieci,
- 2) w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej ułożonej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami KL, KD i KP,
 - b) do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do bezodpływowych zbiorników (szamb) lub do indywidualnych oczyszczalni mechaniczno-biologicznych ścieków. Każdorazowo należy uzyskać opinie i uzgodnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - c) przewody instalacji kanalizacyjnej prowadzone na zewnątrz budynku powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - d) warunki podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej (po jej zrealizowaniu) należy uzgodnić z Właścicielem lub Zarządcą sieci,
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) ustala się odprowadzenie wód deszczowych z posesji - do gruntu,
 - b) ustala się odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni ulic - do projektowanej kanalizacji deszczowej i istniejącej sieci rowów przy ulicy Strzelińskiej i Wrocławskiej,
 - c) warunki podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej należy uzgodnić z Właścicielem lub Zarządcą sieci oraz z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu,
- 4) w zakresie energii elektrycznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę lub przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej SN, częściową likwidację rozdzielczej sieci napowietrznej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MJ,

- 4MJ, 5MJ i 8MJ oraz budowę nowej sieci kablowej w projektowanych ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami KL, KD i KP,
- b) liczba i lokalizacja stacji transformatorowych na terenach przeznaczonym na usługi komercyjne i stację paliw, w zależności od rodzaju usług i związanego z tym zapotrzebowania na energię elektryczną winna być uzgodniona z Właścicielem lub Zarządcą sieci,
 - c) skrzyżowania lub zbliżenia kabli ułożonych w ziemi od kabli i innych urządzeń podziemnych należy stosować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - d) warunki przebudowy sieci i podłączenia do sieci elektroenergetycznej, projekty branżowe instalacji elektrycznych oraz projekty budowlane należy uzgodnić z Właścicielem lub Zarządcą sieci,
- 5) w zakresie telekomunikacji (łączności):
- a) podłączenie do projektowanej wzdłuż ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KL, KD i KP sieci telekomunikacyjnej,
 - b) skrzyżowania i zbliżenia telekomunikacyjnych linii kablowych z innymi obiektami podziemnymi i nadziemnymi, z rurociągami podziemnymi, z liniami kablowymi elektroenergetycznymi, z liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi i stacjami transformatorowymi powinny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych,
 - c) warunki podłączenia do sieci telekomunikacyjnej wg warunków uzgodnionych z Właścicielem lub Zarządcą sieci,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz i w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej projektowanej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami KL, KD i KP,
 - b) dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia - zaleca się ogrzewanie gazowe lub olejowe,
 - c) warunki podłączenia do sieci gazowej według warunków uzgodnionych z Właścicielem lub Zarządcą sieci,
- 7) w zakresie wywozu odpadów komunalnych: odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko gminne.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 28

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Święta Katarzyna.

§ 29

Zgodnie z art.10 ust.3 oraz art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ, 5MJ, 6MJ, 7MJ i 8MJ oraz dla działek oznaczonych symbolami 2KS, 1UI, 2UI i 3UI, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % w przypadku zbycia tych terenów.

§ 30

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



VICE PRZEWODNICZĄCY
RADY


Marek Tomczak

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY
NR XXXIV/296/2001
RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA
z dnia 27 kwietnia 2001 roku.**

Zarząd Gminy Święta Katarzyna informuje, że została zakończona procedura formalno-prawna przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowanego w północno-wschodniej części miejscowości Żerniki Wrocławskie zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami). Do sporządzenia tego planu przystąpiono na podstawie Uchwały NR LII/347/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. podjętej przez Radę Gminy Święta Katarzyna.














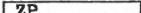





Zgodnie z art. 18 ust. 11 w/w ustawy Zarząd Gminy Święta Katarzyna informuje Radę Gminy Święta Katarzyna, iż rozwiązania zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowanego w północno-wschodniej części miejscowości Żerniki Wrocławskie są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Święta Katarzyna przyjętego Uchwałą Nr XLIV/230/97 Rady Gminy Święta Katarzyna w dniu 16 grudnia 1997 r.

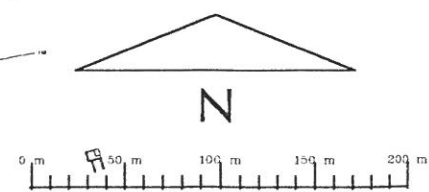
Jednocześnie Zarząd Gminy informuje, że wszystkie zarzuty zostały przyjęte, więc nie było podstawy do odwołań do sądu administracyjnego na podstawie art. 24 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.


Wójt Gminy
Święta Katarzyna
Jerzy Filek

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w północno wschodniej części miejscowości Żerniki Wrocławskie

LEGENDA

-  GRANICA OPRACOWANIA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU BĄDŹ O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  GRANICA STREFY OCHRONNEJ DLA ZABUDOWY PRZEZNACZONEJ NA STAŁY POBYT LUDZI
-  TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
-  TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
-  TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
-  ULICA LOKALNA
-  ULICA DOJAZDOWA
-  ULICA WEWNĘTRZNA
-  ZIELEŃ PARKOWA
-  ZIELEŃ CEMENTARNA
-  TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI
-  GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
-  STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
-  WEWNĘTRZNE PODZIAŁY TERENÓW - OBOWIAZUJĄCE
-  WEWNĘTRZNE PODZIAŁY TERENÓW - ZALECANE



RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 2000

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
DO UCHWAŁY NR XXXIV/226/2001
RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA
Z DNIA 27 KWIEŚNIA 2001 ROKU

STUDIO ARCHITECTONICZNE Andrzejewski Henryk, 54-129 Wrocław, ul. Skrzydlata 8/1
ŻERNIKI WROCŁAWSKIE
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w północno-wschodniej części miejscowości Żerniki Wrocławskie
GŁÓWNY PROJEKTANT
dr inż. arch. Henryk Andrzejewski
ZESPÓŁ PROJEKTOWY
dr inż. arch. Henryk Andrzejewski
dr inż. arch. Katarzyna Iwazko
mgr inż. Zbigniew Szperedowski - infrastruktura
dr inż. Zbigniew Rynko - ochrona środowiska

PODPISY

MARZEC 2001

SKALA 1:2000

WÓJ. WROCŁAWSKI
ODR. ŻERNIKI
UL. 14.2000

MAPA DO CELÓW OPRACOWANIA
SKALA 1:1000

Wrocławskie Studio Architektoniczne
ul. Skrzydlata 8/1
54-129 Wrocław
tel. 71 352 55 55