

Uchwała nr XLVII/360/06
Rady Gminy Święta Katarzyna
z dnia 26 października 2006 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Żerniki Wrocławskie:
Teren „B” dla terenu szkolnego położonego w rejonie ulicy Kolejowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXVII/279/05 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: Teren „B” dla terenu szkolnego położonego w rejonie ulicy Kolejowej

Rada Gminy Święta Katarzyna
uchwała co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: Teren „B” dla terenu szkolnego położonego w rejonie ulicy Kolejowej, uchwalonego uchwałą nr LI/340/98 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 9 czerwca 1998 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 15 poz. 127 z dnia 31.08.1998 r., obejmuje obszar przedstawiony w załączniku graficznym do uchwały nr XXXVII/279/05 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: Teren „B” dla terenu szkolnego położonego w rejonie ulicy Kolejowej.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem planu jest umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań, stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, zapewniających możliwość rozwoju przez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz regulacyjnych.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;

- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 7) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód;
- 8) intensywność zabudowy - stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu, na którym znajduje się zabudowa;
- 9) usługi z zakresu:
 - a) oświaty – działalność przedszkoli, szkół podstawowych i ponadpodstawowych,
 - b) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
 - c) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,
 - d) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, szewc, krawiec, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,
 - e) kultury – działalność: galerii, wystaw, klubów muzycznych, literackich, czytelni, bibliotek, domów kultury, świetlic itp.,
 - f) zdrowia i opieki społecznej – działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, aptek, żłobków, ośrodków pomocy społecznej itp.,
 - g) turystyki – działalność: hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.,
 - h) sportu i rekreacji - działalność ośrodków lub obiektów sportowo-rekreacyjnych takich jak: boiska, korty tenisowe, hale sportowe, itp.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) symbol określający obiekt objęty wojewódzką ewidencją zabytków;
- 2) numer drogi powiatowej.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 6. Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi tereny:

- 1) oznaczony na rysunku planu symbolem MNU, dla którego ustala się przeznaczenie:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa,
 - zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, oświaty, nauki, zdrowia i opieki społecznej, turystyki,
 - b) uzupełniające:
 - urzędzenia komunikacji – miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urzędzenia.
- 2) oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego ustala się przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu oświaty,
 - b) uzupełniające:
 - usługi z zakresu: sportu i rekreacji, gastronomii, kultury, zdrowia i opieki społecznej, turystyki,
 - zieleni urządzona,
 - urzędzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urzędzenia.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) ukształtowania wymaga ciąg zabudowy wzdłuż ulicy Kolejowej,
- 2) ochrony wymagają:
 - a) obiekt objęty wojewódzką ewidencją zabytków, oznaczony na rysunku planu,
 - b) istniejące drzewa i grupy zieleni;

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ład przestrzennego określają przepisy zawarte w § 11 i § 12.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność zakładów usługowych na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę obiektu objętego wojewódzką ewidencją zabytków, oznaczonego na rysunku planu,
- 2) ochrona, o której mowa w pkt 1, polega w szczególności na zachowaniu podstawowych elementów obiektów, takich jak bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki, detale architektoniczne,
- 3) dopuszcza się rozbudowę obiektu, o którym mowa w pkt. 1, pod warunkiem zachowania spójnej kompozycji z istniejącą częścią,
- 4) remont, przebudowę, rozbudowę i zmianę funkcji obiektu, o którym mowa w pkt. 1, należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 5) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych

wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą Kolejową (droga powiatowa nr 1939D),
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%,
 - c) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - e) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - g) budynki gospodarcze, wolno stojące lokale użytkowe i garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego (objektu w wojewódzkiej ewidencji zabytków),
 - h) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,
- 2) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą Kolejową (droga powiatowa nr 1939D),
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
 - c) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) liczba kondygnacji budynków nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - e) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, nie określa się kąta nachylenia połaci dachowych,
 - g) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem - 1 stanowisko na 40 m² p. u.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU zakazuje się dokonywania wtórnego podziału działek,
- 2) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 4000 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
 - c) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 40 m,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

§ 13. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 14. 1 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) uzbrojenie terenów budowlanych wyprzedzać winno realizację zabudowy i być skoordynowane z budową kompleksową sieci uzbrojenia terenu,
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego,
 - b) przebudowę istniejących odcinków sieci wodociągowej stosownie do potrzeb,
 - c) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej w związku z budową nowych obiektów,
 - 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych i bytowych:
 - a) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie posesji,
 - c) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji,
 - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c,
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci niskiego ciśnienia,
 - b) przebudowę sieci gazowej niskiego ciśnienia w miarę potrzeb,
 - c) rozbudowę gazowej sieci rozdzielczej,
 - d) wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń grzewczych spełniających standardy ochrony środowiska,
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dostawę energii elektrycznej z istniejącej i planowanej elektroenergetycznej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) przebudowę i rozbudowę linii elektrycznych kablowych niskiego napięcia,
 - c) zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych,
 - d) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
 - 8) w zakresie telekomunikacji: lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,
 - 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 15. W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 17. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla terenów w granicach opracowania planu.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święta Katarzyna.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady

Barbara Koterska