RADA GMINY
ŚWIĘTA KATARZYNA

Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 94 poz. 1233
z dnia 13 sierpnia 2001 r.

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 uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

§ 1

Uchwala 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

Ilekroć 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) zieleń 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 - 1000.0m^2.
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) 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 projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD i 3KD,

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,

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 działkę od istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin 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 - 1000.0m^2.
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 symbolem **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) zieleń 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 16.0 m od osi jezdni istniejącej ulicy Wrocławskiej,
      b) w odległości 11.0 m od osi jezdni projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu 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 pozostawienia 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 - 1000.0m^2.
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-

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 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 - 1000.0m^2.
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) 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 34.0 m od osi jezdni istniejącej drogi wojewódzkiej Wrocław - Strzelin,
      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 - 1000.0m^2.
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 - 1000.0m^2.
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) 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 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 - 1000.0m^2.
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) zieleń 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) zieleń 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 - Strzelin,
      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 – Strzelin,
   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 1UI 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 urządzeń 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) zieleń 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 urządzeń 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) zieleń urządzona.

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 - Strzelin,
      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 - Strzelin,
   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 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.
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 których 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, zimozielonej, 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 1KD z istniejącą drogą wojewódzką Wrocław – Strzelin tylko na prawe skręty.

§ 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 skrzyżowania 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 cieplną:

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.

URZĄD GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA

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 ustawa 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.

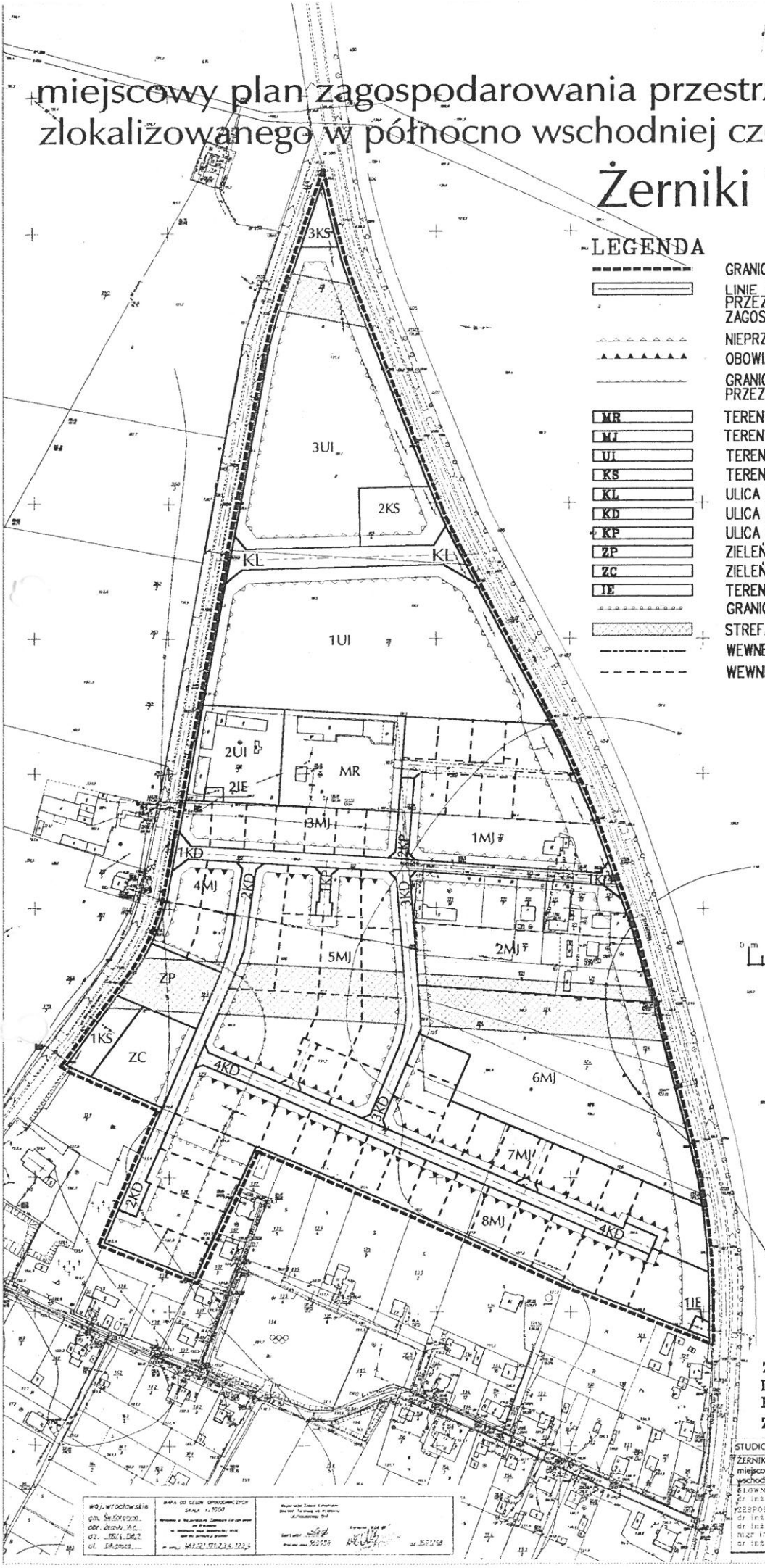
Zgodnie z art. 18 ust. 11 w/w ustawy Zarząd Gminy Święta Katarzyna informuje Radę Gminy Święta Katarzyna, iż rozwiązania zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowanego w północno-wschodniej części miejscowości Żerniki Wrocławskie są zgodne z polityka przestrzenna 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 Fitek

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
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ DLA ZABUDOWY PRZEZNACZONEJ NA STAŁY POBYT LUDZI
- MR — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MJ — TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- UI — TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
- KS — TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
- KL — ULICA LOKALNA
- KD — ULICA DOJAZDOWA
- KP — ULICA WEWNĘTRZNA
- ZP — ZIELEŃ PARKOWA
- ZC — ZIELEŃ CMENTARNA
- IE — TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI
- GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- WEWNĘTRZNE PODZIAŁY TERENÓW - OBOWIĄZUJĄCE
- WEWNĘTRZNE PODZIAŁY TERENÓW - ZALECANE

N

0 m 50 m 100 m 150 m 200 m

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 2000

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
DO UCHWAŁY NR XXXIV/256/2001
RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA
Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 ROKU

woj. wrocławskie gm. Święta Katarzyna obr. Żerniki Wr. ark. 1 ...	MAPA DO CELÓW OPRACOWAŃ PROJEKTOWYCH SKALA 1:1000	

STUDIO ARCHITEKTONICZNE 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 Iwaszko
mgr inż Zbigniew Szparadowski - infrastruktura
dr inż Zbigniew Rinke - ochrona środowiska

PODPISY

MARZEC 2001 — SKALA 1:2000