

**UCHWAŁA NR X/93/03**  
**RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA**  
**z dnia 28 sierpnia 2003**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obrębu Radomierzyce, gmina Święta Katarzyna**  
**oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki**  
**Wrocławskie – teren „B” obejmującej działkę nr 51/2, gmina Święta Katarzyna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 ze zmianami) w związku art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Święta Katarzyna nr XXXII/284/01 z dnia 2 lutego 2001 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Radomierzyce, gmina Święta Katarzyna oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie – teren „B” obejmującej działkę nr 51/2, gmina Święta Katarzyna, Rada Gminy Święta Katarzyna uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Radomierzyce, gmina Święta Katarzyna oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie – teren „B” obejmującej działkę nr 51/2, gmina Święta Katarzyna, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granicę terenu objętego planem określono na rysunku planu w skali 1 : 5 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu stanowi integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Radomierzyce, gmina Święta Katarzyna oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie – teren „B” obejmującej działkę nr 51/2, gmina Święta Katarzyna.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu :
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) granice stref ochrony konserwatorskiej oraz stanowiska archeologiczne,
  - d) granice stref ochronnych.

§ 3.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 5 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,

- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) **obowiązujących liniach zabudowy**– należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach szczególnych,
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy**– należy przez to rozumieć linie wyznaczające minimalne zbliżenie budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach szczególnych,
- 9) **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 10) **usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w zakresie : niepublicznych placówek opieki zdrowotnej, handlu detalicznego, gastronomii, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, administracji gospodarczej i finansowej, jednostek projektowych i consultingowych, działalności gospodarczej wolnych zawodów, działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń, zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) poza granicami własności.
- 11) **rzemiośle** - należy przez to rozumieć indywidualną działalność gospodarczą o charakterze usługowym i drobnej produkcji, o uciążliwościach ograniczonych do granic własności,
- 12) **urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, drogi wewnętrzne, obiekty gospodarcze, parkingi i garaże, wiaty i zadaszenia oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących.

#### § 4.

#### Przeznaczenie terenów

1. **01 – 02 MR** - przeznaczenie podstawowe – **zabudowa zagrodowa z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
  - 1) Zezwala się na budowę budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością rolniczą (w tym tunele ogrodnicze, szklarnie),
  - 2) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
  - 3) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :
    - a) dla nowo lokalizowanych obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) :
      - 6 m. od linii rozgraniczającej ulicy **Dx**,
      - 35 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia **02 WC 350 PN4,0 MPa**.
    - b) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (tym poddasze użytkowe),
    - c) bryłę budynku należy projektować w układzie horyzontalnym,

- d) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połączeń dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
  - e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działek.
  - f) ogrodzenia posesji od strony terenów publicznych (dróg) należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,4 do 1,6 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
- 4) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach własności nie mniej niż 2 stanowisk postojowych (wliczając miejsce w garażu).

**2. 01 - 03 MR/MN - przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa z urządzeniami towarzyszącymi a możliwością adaptacji na cele zabudowy jednorodzinnej.**

- 1) Zezwala się na budowę budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością rolniczą (w tym tunele ogrodnicze, szklarnie),
- 2) Zezwala się wtórne podziały działek oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach likwidowanych,
- 3) W granicach terenu **01, 02 MR/MN**- dopuszcza się adaptację budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie związanej z prowadzoną produkcją rolną oraz ustala się zakaz lokalizacji towarzyszących funkcji usługowych.
- 4) W granicach terenu **03 MR/MN** - dopuszcza się adaptację budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie związanej z prowadzoną produkcją rolną oraz usług i rzemiosła, z wyłączeniem usług handlu hurtowego materiałami masowymi i budowlanymi, oraz lokalizację uzupełniającą zabudowy mieszkaniowej o charakterze nierolniczym – z zastrzeżeniem ustaleń pkt. 6 lit. a,
- 5) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych, usługowych lub rzemieślniczych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych
- 6) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) :
    - 8 - 10 m. od linii rozgraniczającej ulic **Z 1/2**,
    - 6 - 10 m. od linii rozgraniczającej ulic **D 1/2** i **Dx**.
    - 35 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia **02 WC 350 PN4,0 MPa** dla budynków mieszkalnych,
  - b) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
  - c) bryłę budynku należy projektować w układzie horyzontalnym,
  - d) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połączeń dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
  - e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działek.
- 7) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach własności nie mniej niż 2 stanowisk postojowych (wliczając miejsce w garażu).

**3. 01 – 04 MN - przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.**

- 1) Zezwala się na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią,
- 2) Zezwala się wtórne podziały działek oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach likwidowanych,
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne :
  - a) w granicach terenów **01, 04 MN** – towarzyszące funkcje usługowe nie wymagające uciążliwego transportu dostawczego oraz nie przekraczające 25 % łącznej powierzchni zabudowy działki,
  - b) w granicach terenu **02, 03 MN**- zakaz lokalizacji towarzyszących funkcji usługowych.
- 4) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych oraz usługowych lub rzemieślniczych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
- 5) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :
  - a) dla nowo lokalizowanych obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) :
    - 8 – 10 m. od linii rozgraniczającej ulic **Z 1/2**,
    - 6 - 10 m. od linii rozgraniczającej ulic **D 1/2 i Dx**,
    - 35 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia **02 WC 350 PN4,0 MPa** dla budynków mieszkalnych,
  - b) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (dopuszczalne dodatkowo poddasze użytkowe),
  - c) bryłę budynku należy projektować w układzie horyzontalnym,
  - d) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połączeń dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
  - e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działek.
- 6) Dopuszcza się ogrodzenia pełne od strony ulic zbiorczych **Z 1/2**.
- 7) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach własności nie mniej niż 2 stanowisk postojowych (wliczając miejsce w garażu).

**4. MN/U - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.**

- 1) Zezwala się na lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych związanych z prowadzoną działalnością usługową lub rzemieślniczą,
- 2) Zezwala się na wtórne podziały działek oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach likwidowanych,
- 3) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) :
    - 8 – 10 m. od linii rozgraniczającej ulic **Z 1/2**,
    - 6 m. od linii rozgraniczającej ulic **D 1/2 i Dx**,
  - b) wysokość budynku mieszkalnego nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (dopuszczalne dodatkowo poddasze użytkowe),
  - c) dopuszcza się sytuowanie jednokondygnacyjnych budynków niemieszkalnych o wysokości nie przekraczającej 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego,
  - d) bryły budynków należy projektować w układzie horyzontalnym,

- e) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połączeń dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek.

#### **4. 01, 02 UKs - przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji, z urządzeniami towarzyszącymi.**

- 1) Zezwala się na lokalizację obiektów związanych z działalnością usługową w zakresie gastronomii, handlu, motelu oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji, w tym stacji paliw, obiektów warsztatowo-serwisowych.
- 2) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) :
    - 8 m. od linii rozgraniczającej ulicy **05 Z 1/2**,
    - 20 m. od linii rozgraniczającej drogi **01 G 2/2**,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie przekraczającej 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
  - c) bryły budynków należy projektować w układzie horyzontalnym,
  - d) dopuszcza się możliwość zabudowy maksymalnie do 80 % działki budowlanej
- 3) Wjazd na tereny oznaczone symbolami **UKs** z ulicy zbiorczej **05 Z 1/2** - poza strefą wpływu planowanego skrzyżowania drogi **01 G 2/2** z **05 Z1/2**.
- 4) Ustala się obowiązek wyznaczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla klientów.

#### **5. ZU - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej**

- 1) Ustala się zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury związanych z wypoczynkiem i rekreacją,
- 2) Zezwala się na prowadzenie wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej, skrajem terenu w bezpiecznych odległościach od istniejącego drzewostanu,
- 3) Ustala się ochronę przed likwidacją istniejącej w granicach terenu zieleni wysokiej.

#### **6. US – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji.**

- 1) W ramach funkcji podstawowej zezwala się na lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych (hali sportowej, boisk, kortów tenisowych, basenów, kręgielni, siłowni, solaria, obiektów gospodarczo-socjalnych, itp.) oraz urządzeń towarzyszących,
- 2) Dopuszcza się sytuowanie budynków związanych z funkcją podstawową o wysokości nie przekraczającej 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego,
- 3) Ustala się obowiązek lokalizacji w granicach własności niezbędnych dla funkcjonowania obiektu miejsc parkingowych.
- 4) W strefie położonej między nieprzekraczalną linią zabudowy a gazociągiem wysokiego ciśnienia **01 WC 350 PN 6,3 MPa** ustala się obowiązek uzgadniania sposobu zagospodarowania terenu z operatorem gazociągu.

#### **7. 01, 02 RP - przeznaczenie podstawowe - grunty rolne**

- 1) W granicach terenów **02 RP** ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również siedlisk rolników i innych obiektów związanych z produkcją rolną,
- 2) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej – za zgodą właściciela terenu oraz po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów istniejących sieci elektroenergetycznych i gazowych.

**8. 01 – 04 EE - przeznaczenie podstawowe - stacje transformatorowe.**

- 1) Lokalizacje stacji transformatorowych oznaczonych na rysunku planu mogą ulec zmianie (przesunięciu) w uzgodnieniu z właścicielem terenu oraz zarządzającym siecią,
- 2) Do stacji transformatorowej należy zapewnić niezbędny dojazd dla służb energetycznych,
- 3) Wielkość działki wydzielonej pod lokalizację stacji transformatorowej winna zapewnić możliwość wykonania na niej odpowiednich obiektów kubaturowych w zależności od typu stacji, przyjmuje się orientacyjnie, że wielkość niezbędnego terenu pod pojedynczą stacją transformatorową wyniesie około 150 m<sup>2</sup>.

**9. EG - przeznaczenie podstawowe - stacja redukcyjno-pomiarowa gazu – lokalizacja orientacyjna.**

§ 5.

**Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane**

1. Linie podziałów oznaczone na rysunku planu nie są obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę na warunkach określonych w ust. 2 - 5.
2. Dopuszcza się wykonywanie podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia działek budowlanych lub zmianę istniejących granic podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy) :
  - 1) w zabudowie **MR** = 24 m,
  - 2) w zabudowie **MN** = 20 m
  - 3) w zabudowie **MN/U** = 22 m.
3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych :
  - 1) w zabudowie **MR** = 1 500 m<sup>2</sup>
  - 2) w zabudowie **MN** = 700 m<sup>2</sup>
  - 3) w zabudowie **MNU** = 1 500 m<sup>2</sup>
4. Ustala się następujące zasady podziałów geodezyjnych terenów przeznaczonych na cele zabudowy **MR, MN i MN/U** :
  - 1) w przypadku podziału działki do działki wydzielonej w głębi terenu należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego),
  - 2) w przypadku podziału działki na więcej niż 4 działki do działek wydzielonych w głębi terenu należy zapewnić dostęp drogą (ulicą) dojazdową o szerokości min. 10 m. w liniach rozgraniczających, o parametrach odpowiadających ulicy dojazdowej **D 1/2**, która stanowić będzie ulicę wewnętrzną, niepubliczną realizowaną i utrzymywaną przez właścicieli działek przyległych, dla których korzystanie z niej jest konieczne.
  - 3) przez spełnienie powyższego warunku uznaje się wydzielenie drogi (ulicy) wewnętrznej z działek przyległych.
5. Wydzielane w wyniku podziałów publiczne i wewnętrzne ulice dojazdowe i dojazdy do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 6.

**Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną ulic :
  - 1) **01 G 2/2** – projektowana droga główna, wojewódzka, Bielany-Łany-Długoleka,
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 35 m.,
    - b) dwie jezdnie x 2 pasy ruchu,
    - c) minimalna szerokość jezdni 7,0 m.

- d) ustala się zakaz włączeń komunikacyjnych do drogi wojewódzkiej poza wyznaczonymi w planie skrzyżowaniami,
- e) zaleca się nasadzenia szpalerów drzew wzdłuż drogi po obu jej stronach .
- 2) **02 Z 1/2** – ulica zbiorcza, śladem drogi powiatowej nr 47 302 (granica planu biegnie środkiem jezdni),
- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m.,
  - minimalna szerokość jezdni 6,0 m
- 3) **03 Z 1/2** – ulica zbiorcza, śladem drogi powiatowej nr 47 345
- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m.,
  - minimalna szerokość jezdni 6,0 m
- 4) **04 Z 1/2** – ulica zbiorcza, śladem drogi powiatowej nr 47 328
- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m.,
  - minimalna szerokość jezdni 6,0 m.
- 5) **05 Z 1/2** – ulica zbiorcza, śladem drogi powiatowej nr 47 346 (granica planu biegnie środkiem jezdni),
- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m. (w tym w granicach planu 10 m.)
  - minimalna szerokość jezdni 6,0 m.
- 6) **06 Z 1/2** – ulica zbiorcza, projektowane poszerzenie ulicy zbiorczej Z 1/2 o przebiegu określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Biestrzyków
- 7) **D 1/2** – ulice dojazdowe,
- szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m.
  - minimalna szerokość jezdni 5,0 m.
- 7) **Dx** - ciąg pieszo-jezdny
- szerokość w liniach rozgraniczających 5 m.
3. Realizacja włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi.
4. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
5. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i urządzeń reklamowych pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.
6. W przypadku udowodnienia szkodliwego oddziaływania na środowisko, w szczególności przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji hałasu, ustala się obowiązek zastosowania środków ochrony czynnej minimalizujących negatywny wpływ inwestycji drogowych takich jak : ekrany akustyczne, nasypy ziemne lub zwarte zespoły zieleni o charakterze izolacyjnym,
7. W miejscu zbliżenia drogi nr **01 G 2/2** z zabudową mieszkaniową wsi Radomierzyce ustala się obowiązek realizacji ekranów akustycznych,
8. Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

## § 7.

### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- Dopuszcza się ze względu na uwarunkowania wysokościowe i szczegółowe rozwiązania techniczne prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.

## 2. **Zaopatrzenie w wodę** :,

- 1) Zaopatrzenie z sieci wodociągowej wsi Radomierzycy prowadzonej w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) Dopuszcza się włączenie sieci wodociągowej wsi Radomierzycy do sieci wodociągowej miasta Wrocławia w rejonie osiedla Ołtaszyn – Wojszyce, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci na terenie miasta Wrocławia,
- 3) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
- 4) Na terenach zainwestowanych nowoprojektowane obiekty włączać do istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 5) Na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza zasięgiem istniejącej sieci wodociągowej należy zrealizować wodociągi rozdzielcze o parametrach zgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi (w szczególności w zakresie zaopatrzenia przeciwpożarowego), zasilanie budynków przyłączami na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 6) Projektowane wodociągi należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, dostosowując ich przebiegi do projektowanego układu komunikacyjnego i planowanej zabudowy,
- 7) Dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody dla celów zaopatrzenia indywidualnego.

## 3. **Kanalizacja sanitarna** -

- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych systemem grawitacyjno-tłocznym w następujących wariantach :
  - a) wariant I - do projektowanej lokalnej oczyszczalni ścieków w Biestrzykowie wspólnej dla Radomierzyc i Biestrzykowa
  - b) wariant II - do kanalizacji sanitarnych osiedli Ołtaszyn-Wojszyce na terenie miasta Wrocławia,
  - c) wariant III - do kolektora „Śleza” na terenie miasta Wrocławia,
- 2) Przewody kanalizacji sanitarnej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej,
- 4) Dopuszcza się do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej użytkowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne, lokalizowanych w obrębie własności zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 5) Na działkach o powierzchni powyżej 1 000 m<sup>2</sup> dopuszcza się stosowanie indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem wykonania przez uprawnioną osobę badań przepuszczalności gruntów i poziomu wód gruntowych; warunki dopuszczenia lokalizacji oczyszczalni zgodnie z przepisami szczególnymi,

## 4. **Kanalizacja deszczowa** –

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic do rowów (za zgodą ich zarządcy), z terenów posesji powierzchniowo lub stosując studnie chłonne, docelowo systemem kolektorów deszczowych :
  - a) z północno-wschodniej części zabudowy Radomierzyc – grawitacyjnie do rzeki Brochówki, wpadającej w rejonie Brochowa do rzeki Szalonej i dalej do rzeki Oławy,
  - b) z północno-zachodniej części wsi Radomierzycy - do rowu melioracyjnego S–31 przebiegającego przez południowe rejony osiedla Ołtaszyn na terenie miasta Wrocławia,
  - c) z południowej części zabudowy Radomierzyc (i ewentualnie działki 51/2 w obrębie Żernik Wrocławskich) do ciek wodnego przepływającego przez Biestrzyków wpadającego w rejonie Wrocław – Klecina do rzeki Śleza.



- 2) Główne kolektory kanalizacji deszczowej należy lokalizować równolegle do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 3) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
  - 4) Wyloty kanalizacji deszczowej do odbiorników wód opadowych należy wyposażyć w piaskowniki,
5. **Elektroenergetyka** - zasilanie zabudowy elektroenergetyczną napowietrzną i kablową siecią niskiego napięcia,
- 1) Warunki podłączenia do sieci elektroenergetycznej należy uzgodnić z zarządcą sieci,
  - 2) Ustala się obowiązek kablowania istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną lub istniejącą zabudową, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
  - 3) W celu poprawy warunków zaopatrzenia w energię elektryczną oraz w związku z przeznaczeniem pod zabudowę nowych terenów określa się orientacyjne lokalizacje stacji transformatorowych (**EE**) wymagających realizacji,
  - 4) W miarę wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną ustala się obowiązek wymiany urządzeń stacji transformatorowych R-2037 i R-2734 w celu zwiększenia ich mocy.
  - 5) Lokalizacje stacji transformatorowych oznaczonych na rysunku planu mogą ulec zmianie (przesunięciu) w uzgodnieniu z właścicielem terenu oraz zarządzającym siecią,
  - 6) Wielkość działki wydzielonej pod lokalizację stacji transformatorowej winna zapewnić możliwość wykonania na niej odpowiednich obiektów kubaturowych w zależności od typu stacji, przyjmuje się orientacyjnie, że wielkość niezbędnego terenu pod pojedynczą stację transformatorową wyniesie maksymalnie 150 m<sup>2</sup>.
6. **Zaopatrzenie w gaz** –
- 1) Przez teren objęty planem przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia : **01 WC DN 350 PN 6,3 MPa** tzw. Obwodnica Wroclawska oraz **02 WC DN 350 PN 4,0 MPa** relacji Wrocław (Ołtaszyn) – Brzeg Opolski
  - 2) Ustala się przebudowę odcinków gazociągów wysokiego ciśnienia **01 WC DN 350 PN 6,3 MPa** i **02 WC 350 PN4,0 MPa** krzyżującego się z planowaną drogą wojewódzką Bielany-Łany-Długołęka (**01 G 2/2**) zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych oraz po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej; zakres niezbędnej przebudowy Inwestor uzgodni z operatorem sieci gazowej po przeprowadzeniu analizy kosztów inwestycji.
  - 2) Ustala się strefy ochronne gazociągu wysokiego ciśnienia **01 WC DN 350 PN 6,3 MPa** i **02 WC 350 PN4,0 MPa** – warunki zagospodarowania terenów określone w § 8 ust. II pkt 1.
  - 3) Przebudowa gazociągu wysokiego ciśnienia **01 WC DN 350 PN 6,3 MPa** i **02 WC 350 PN4,0 MPa** celu poprawy parametrów wytrzymałościowych może nastąpić po uzgodnieniu z operatorem – po przebudowie obowiązujące są nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi aktualnymi przepisami szczególnymi,
  - 4) Zasilanie w gaz dla celów bytowych – z sieci rozdzielczej wsi Żerniki Wrocławskie, przyłączanie obiektów do sieci w oparciu o zasady określone w obowiązujących przepisach szczególnych (w szczególności prawo energetyczne),
  - 5) Dopuszcza się jako rozwiązanie alternatywne realizację stacji redukcyjno-pomiarowej w rejonie oznaczonym na rysunku planu jako lokalizacja orientacyjna (**EG**), realizacja stacji redukcyjno-pomiarowej może nastąpić po dokonaniu analizy ekonomicznej opłacalności inwestycji, w uzgodnieniu z operatorem sieci gazowej.
  - 6) Rozprowadzająca sieć gazowa na terenie wsi Radomierzyce – średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów przydomowych,

- 7) Sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 8) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny.
- 7. Zaopatrzenie w ciepło –**
- 1) Ustala się indywidualne zaopatrzenie w ciepło,
  - 2) Należy stosować urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery (zaleca się stosowanie gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej).
- 8. Telekomunikacja –**
- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
  - 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.
- 9. Usuwanie odpadów komunalnych -** wywóz na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych,
- 1) Odpady należy gromadzić na własnej posesji zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, zapewniając systematyczny wywóz na gminne wysypisko odpadów komunalnych.
- 10. Melioracje -**
- 1) Należy zapewnić możliwość dostępu do istniejących rowów melioracyjnych w celu prowadzenia bieżących konserwacji i napraw niezabudowanym pasem terenu o szerokości min. 3 m. wzdłuż górnych krawędzi rowów,
  - 2) Zaleca się obsadzanie cieków i rowów melioracyjnych zielenią wysoką, z zapewnieniem dostępu dla służb konserwujących na warunkach określonych w ust. 1,
  - 3) Przed przystąpieniem do inwestycji polegających na zagospodarowaniu nierolniczym terenu o powierzchni przekraczającej 1,0 ha (dotyczy również wprowadzania nowych podziałów geodezyjnych) oraz modernizacji i budowie nowych dróg należy zaprojektować i wykonać na koszt inwestora przebudowę istniejącego systemu urządzeń melioracji szczegółowych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych.
- 11.** Bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

## § 8.

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów

#### **1. Ochrona środowiska kulturowego.**

- 1) Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu – obejmującą teren dawnego założenia pałacowego, parku oraz zwarty maszyn zieleni wysokiej stanowiący ostoję dla zwierzyny.
  - a) Ustala się obowiązek restauracji zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego postulując odtworzenie nieistniejących elementów zagospodarowania w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - b) Nowe inwestycje (budowa nowych obiektów, rozbudowa, przebudowa lub rozbiórka obiektów istniejących wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznych – obejmującą historyczny układ przestrzenny wsi Radomierzyce.
 

Na obszarze strefy „OW” oraz w rejonie występowania oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych **Nr 3** - ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza (stanowisko nr 1/60) i **Nr 156** obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

  - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (w tym budowa podziemnej infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z inspekcją zabytków archeologicznych

właściwej służby ochrony zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim.

- b) realizację prac inwestycyjnych na terenie stanowisk archeologicznych należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi - wykonanymi za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i na koszt inwestora.
- c) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu;
- d) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

## **2. Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów .**

### **1) Sieci gazowe :**

- a) ustala się strefy ochronne gazociągów wysokiego ciśnienia WC Ø 350/300 PN6,3 MPa i 350 PN4,0 MPa, wyznaczone nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w § 4 ust. 1 pkt. 6 lit. a oraz § 4 ust. 2 pkt 5 lit. a – zagospodarowania terenów wewnątrz stref wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu,
- b) w strefach ochronnych, o których mowa w pkt. 1, operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
- c) ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie stref ochronnych,
- d) w miejscach skrzyżowania gazociągów wysokiego ciśnienia WC Ø 350/300 PN6,3 MPa i 350 PN4,0 MPa z projektowanymi drogami, przejazdami i przejściami należy zapewnić zachowanie parametrów bezpieczeństwa zgodnie z wymogami przepisów szczególnych - sposób zabezpieczenia gazociągu wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu.

### **2) Sieci elektroenergetyczne :**

- a) ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV S-171/172 w odległości 15 m od osi linii, w której obowiązuje:
  - zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - lokalizacja innych obiektów i urządzeń wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
- b) ustala się strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20 kV L-201, L – 2018 i L-3128 - w odległości 5 m od osi linii, w których obowiązuje :
  - zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - lokalizacja innych obiektów i urządzeń wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

### **§ 9.**

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

Do czasu docelowego zagospodarowania terenów zgodnie z funkcjami podstawowymi dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

### **§ 10.**

#### **Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych.**

Nie ustala się granic obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych.

## § 11.

W granicach dz. 51/2 traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie – teren „B”, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Święta Katarzyna nr LI/340/98 z dnia 9 czerwca 1998 r.

## § 12.

1. Ustala się 30 % stawki w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Ustala się 0,5 % stawki procentowej określonej w pkt. 1 w stosunku do terenów
  - 1) projektowanej komunikacji drogowej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) stanowiących własność komunalną gminy Święta Katarzyna.

## § 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święta Katarzyna.

## § 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego

PRZEWODNICZĄCY RADY

Leopold Gomułkiewicz