

UCHWAŁA NR VIII / 62 / 03
RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA
Z DNIA 29 maja 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Żerniki Wrocławskie - teren „B”
obejmującej obszar oznaczony symbolem „C”

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) i 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) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXXII/288/01 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 2 lutego 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie - teren „B” obejmującą obszar oznaczony symbolem „C”, Rada Gminy Święta Katarzyna uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie - teren „B” obejmującą obszar oznaczony symbolem „C” zwaną dalej planem.

§ 2.

1. Granicę terenu objętego planem określono na rysunku planu w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu stanowi integralną część zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie - teren „B” obejmującą obszar oznaczony symbolem „C”.
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) miejsca włączeń komunikacyjnych,
 - d) strefy zakazu włączeń komunikacyjnych,
 - e) 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 : 2 000 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) **zabudowie produkcyjno-magazynowej** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania (w tym handlu hurtowego), przetwórstwa surowców i materiałów, realizowanymi w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, nie powodującymi negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) poza granicami własności.
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w zakresie : napraw pojazdów mechanicznych i usług towarzyszących, handlu w tym handlu pojazdami mechanicznymi, obsługi komunikacji w tym stacji paliw, gastronomii, kultury i rozrywki, administracji gospodarczej i finansowej, jednostek projektowych i consultingowych 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.
- 12) **rzemiośle** - należy przez to rozumieć indywidualną działalność gospodarczą o charakterze usługowym i drobnej produkcji, o uciążliwościach ograniczonych do granic własności,
- 13) **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 PBS/U** – tereny zabudowy produkcyjno-magazynowej alternatywnie usługowej - warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w zależności od rodzaju wnioskowanej inwestycji należy określać w oparciu o ustalenia § 4 ust. 2 lub 3 niniejszej uchwały.
2. **PBS** – przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy produkcyjno-magazynowej z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**
 - 1) Ustala się obowiązek lokalizacji w granicach własności niezbędnych dla funkcjonowania obiektu miejsc parkingowych oraz dróg i placów manewrowych dla pojazdów ciężarowych,
 - 2) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) :
 - 15 m od linii rozgraniczającej ulicy **02 G 2/2** (droga wojewódzka nr 395)
 - 8 m. od linii rozgraniczających wewnętrznych ulic o parametrach odpowiadających ulicom dojazdowym,
 - 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m. od osi skrajnego toru,
 - b) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu obiektu do najwyższego elementu konstrukcyjnego lub kalenicy,
 - c) bryły budynków należy projektować w układzie horyzontalnym,

- d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną,
- e) ustala się zakaz realizacji indywidualnych stałych włączeń komunikacyjnych bezpośrednio do dróg wojewódzkich oznaczonych symbolami **02 G 2/2** poza wyznaczonymi skrzyżowaniami; za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi dopuszcza się realizację tymczasowych włączeń komunikacyjnych do drogi wojewódzkiej nr 395 (02 G 2/2) do czasu budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego na terenach oznaczonych symbolem 01 i 02 PBS/U,
- f) budynki należy sytuować, z uwzględnieniem warunków określonych w pkt. 2) lit. a, w sposób zapewniający zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- g) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią o charakterze izolacyjnym i osłonowym ograniczającą oddziaływanie prowadzonej działalności na tereny przyległe oraz rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń.

3. U - przeznaczenie podstawowe – **zabudowa usługowa, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.**

- 1) Uciążliwość prowadzonej działalności należy bezwzględnie ograniczyć do granic własności,
- 2) Zezwala się na lokalizację pojedynczych lokali mieszkalnych wbudowanych lub w obiektach wolnostojących przeznaczonych dla właściciela lub osób dozorujących obiekt - bez możliwości wydzielenia odrębnej działki budowlanej dla budynku mieszkalnego,
- 3) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) :
 - 15 m od linii rozgraniczającej ulicy **02 G 2/2** (droga wojewódzka nr 395)
 - 8 m. od linii rozgraniczających wewnętrznych ulic o parametrach odpowiadających ulicom dojazdowym,
 - 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m. od osi skrajnego toru,
 - b) lokale mieszkalne przeznaczone dla właściciela lub osób dozorujących obiekt należy sytuować na terenach nie narażonych na uciążliwości związane z ruchem pojazdów na drogach publicznych i wewnętrznych oraz linii kolejowej (np. osłonięte obiektami usługowymi lub zielenią o charakterze izolacyjnym),
 - c) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu obiektu do najwyższego elementu konstrukcyjnego lub kalenicy,
 - d) bryły budynków należy projektować w układzie horyzontalnym,
 - e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część działki,
 - h) ustala się zakaz realizacji indywidualnych stałych włączeń komunikacyjnych bezpośrednio do dróg wojewódzkich oznaczonych symbolem **02 G 2/2** poza wyznaczonymi skrzyżowaniami; za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi dopuszcza się realizację tymczasowych włączeń komunikacyjnych do drogi wojewódzkiej nr 395 (02 G 2/2) do czasu budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego na terenach oznaczonych symbolem 01 PBS/U,
 - f) budynki należy sytuować, z uwzględnieniem warunków określonych w pkt. 3a, w sposób zapewniający zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 4) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach własności miejsc postojowych :

- a) minimum 25 stanowisk na 100 zatrudnionych w usługach o charakterze niematerialnym - do 100 zatrudnionych dopuszcza się zmniejszenie do 15 stanowisk,
- b) min. 35 stanowisk dla klientów na 1 000 m² powierzchni użytkowej usług,
- c) w zależności od charakteru działalności odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędny plac manewrowy,
- d) przyjmuje się dla samochodów osobowych wskaźnik powierzchni parkingowej brutto (w tym miejsce postojowe, droga dojazdowa, zieleń) wynoszący minimum 20,0 m² / 1 stanowisko.

4. 01 – 04 EE - przeznaczenie podstawowe - **tereny urządzeń elektroenergetycznych (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 stację transformatorową wyniesie maksymalnie 150 m².

§ 5.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

1. 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 **PBS** = 30 m,
 - 2) w zabudowie **U** = 25 m
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych :
 - 1) w zabudowie **PBS** = 5 000 m²
 - 2) w zabudowie **U** = 2 000 m²
3. Ustala się następujące zasady podziałów geodezyjnych terenów przeznaczonych na cele zabudowy **PBS** i **U** :
 - a) w przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 6 m. (w liniach podziału geodezyjnego), w tym nawierzchnia utwardzona min. 3,0 m
 - b) w przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić drogę dojazdową o szerokości min. 14 m. w liniach rozgraniczających; ulica ta o parametrach odpowiadających ulicy dojazdowej stanowić będzie wewnętrzną drogę dojazdową realizowaną i utrzymywaną przez właściciela terenu.
4. Dopuszcza się przesunięcia przebiegu wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej orientacyjnie na rysunku planu (nie dotyczy miejsc włączenia do drogi wojewódzkiej **02 G 2/2** (nr 395).
5. Wydzielane w wyniku podziałów publiczne i niepubliczne 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) **02 G 2/2** –droga główna, śladem drogi wojewódzkiej nr 395
 - 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) do czasu budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego na terenach oznaczonych symbolem 01 PBS/U dopuszcza się realizację tymczasowych włączeń komunikacyjnych do drogi wojewódzkiej nr 395 (02 G 2/2) za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
 - f) ustala się przekroczenie linii kolejowej Wrocław-Międzyzlesie wiaduktem, szerokość drogi w liniach rozgraniczających na odcinku wiaduktu = 45 m
 - g) ustala się obowiązek zachowania możliwości przeprowadzenia pod wiaduktem - wzdłuż linii kolejowej (w poziomie terenu) - ulicy dojazdowej o szerokości min. 14 m. w liniach rozgraniczających.
2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
 3. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i urządzeń reklamowych pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.
 4. Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań drogowych i drogowo-kolejowych, w jednym poziomie (bez względu na kategorię przejazdu), 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

- 1) 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** : z rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Żerniki Wrocławskie,
 - 1) Nowe odcinki sieci rozdzielczej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych
 - 2) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
 - 3) Projektowane wodociągi należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg dostosowując ich przebiegi do projektowanego układu komunikacyjnego i planowanej zabudowy,
3. **Kanalizacja sanitarna** -
 - 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych systemem grawitacyjno-tłocznym w następujących wariantach :
 - a) wariant I - do projektowanej grupowej oczyszczalni ścieków w Iwinach wspólnej dla Żernik Wrocławskich, Iwin, Smardzowa.
 - b) wariant II - do kolektora „Ślęza” 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,

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 północnej części terenu objętego planem – do istniejącej kanalizacji deszczowej $\phi 500$ i $\phi 800$ biegnącej wzdłuż drogi do Smardzowa, rowu przydrożnego i dalej do rzeki Brochówki (w Smardzowie),
 - b) z południowej części terenu objętego planem – do istniejącego ciek w wodnego. Włączenie w rejonie przejazdu kolejowego i dalej do rzeki Szalona (potoku Kuna),
- 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) Rowy odwadniające drogi kołowe oraz linie kolejowe nie mogą być wykorzystywane jako odbiorniki wód deszczowych z terenów sąsiadujących o innych funkcjach.
- 5) Wyloty kanalizacji deszczowej do odbiorników wód opadowych należy wyposażyć w piaskowniki,

5. **Elektroenergetyka -**

- 1) Zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN przez stacje transformatorowe (**EE**) zlokalizowane na terenach własnych inwestorów,
- 2) Warunki podłączenia do sieci elektroenergetycznej należy uzgodnić 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; szczegółowe lokalizacje oraz typy stacji zostaną ustalone w warunkach przyłączenia stosownie do zapotrzebowania mocy,
- 4) Lokalizacje stacji transformatorowych oznaczonych na rysunku planu mogą ulec zmianie (przesunięciu) w uzgodnieniu z właścicielem terenu oraz zarządzającym siecią,
- 5) 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 maksymalnie 150 m^2 ,
- 6) W celu zasilania projektowanych stacji transformatorowych **EE** dopuszcza się budowę napowietrznej linii średniego napięcia 20 kV stanowiącej przedłużenie istniejącej linii SN 20 kV L-2151 – w strefie ochronnej tej linii obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 8 ust. 2 pkt. 2. niniejszej uchwały.

6. **Zaopatrzenie w gaz –**

- 1) 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),
- 2) Rozprowadzająca sieć gazowa – średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów przydomowych,
- 3) Sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) 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) Przed przystąpieniem do inwestycji polegających na zagospodarowaniu nierolniczym terenu o powierzchni przekraczającej 0,5 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) Na obszarze występowania stanowiska archeologicznego **Nr 155** - ślad osadnictwa – pradzieje, 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 wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

2. Strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów..

- 1) **Linia kolejowa** (stanowiąca wschodnią granicę niniejszego planu) - ustala się strefę ochronną od linii kolejowej, w której obowiązuje :
 - a) zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m. od osi skrajnego toru,
 - b) zakaz lokalizacji masztów (konstrukcji wieżowych) w odległościach mniejszych niż wynosi planowana wysokość obiektu,
 - c) zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od granicy obszaru kolejowego, z wyłączeniem gatunków, których wysokość może przekraczać 10 m.

- d) wykonywanie robót ziemnych w odległości mniejszej niż 20 m od granicy obszaru kolejowego wymaga uzgodnienia z zarządcą linii kolejowej.
- 2) **Sieci elektroenergetyczne** - ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN w odległości 5 m od skrajnego przewodu, w obrębie której obowiązuje :
- a) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) 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 niniejszego planu 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. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie – teren „B”.

§ 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.
2. Ustala się 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.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie - teren „B” obejmująca obszar oznaczony symbolem „C” wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego

PRZEWODNICZĄCY RADY

Leopold Gomulkiewicz