

**UCHWAŁA NR X/79/03**  
**RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA**  
**z dnia 28 sierpnia 2003**

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

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/287/01 z dnia 2 lutego 2001 r., Rada Gminy Święta Katarzyna uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie - teren „B” obejmującą obszar oznaczony symbolem „D” 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie.
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) linie regulujące podziały wewnątrz funkcji podstawowej,
  - d) włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych,
  - e) docelowa likwidacja włączeń komunikacyjnych do dróg wojewódzkich,
  - f) stanowiska archeologiczne,
  - g) granice stref ochronnych.

§ 3.

Ilekroć 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**.
  - 1) Ustala się obowiązek lokalizacji w granicach własności niezbędnych dla funkcjonowania obiektu miejsc postojowych w ilości odpowiadającej wielkości zatrudnienia oraz charakterowi i ilości pojazdów dostawczych i ciężarowych związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz dróg i placów manewrowych.
  - 2) Należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenu publicznie dostępnymi wewnętrznymi drogami dojazdowymi - na warunkach określonych w § 5 ust. 4-7.
  - 3) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :
    - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy i zagospodarowania terenów w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) :
      - A. od linii rozgraniczających ulic :
        - 20 m od linii rozgraniczającej ulicy **01 G 2/2** (projektowana droga wojewódzka Bielany-Łany-Długołęka),
        - 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,

- B. od linii kolejowej :
- 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m. od osi skrajnego toru,
- C. od osi gazociągów wysokiego ciśnienia WC Ø 350/300 PN6,3 MPa i 350 PN4,0 MPa:
- 30 m granica strefy parkingowej (lokalizacja parkingów terenowych bez możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej),
  - 50 m nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów produkcyjno-magazynowych,
  - zmiana nieprzekraczalnych linii zabudowy do odległości dopuszczalnych aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi może nastąpić jedynie na warunkach określonych w § 7 ust. 6 pkt 3 niniejszej uchwały.
  - dopuszcza się zagospodarowanie terenów położonych w odległości do 30 m od osi gazociągu na cele związane z infrastrukturą techniczną, wewnętrzną obsługą komunikacyjną oraz placów składowych po uzgodnieniu z operatorem gazociągu,
- b) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego lub kalenicy,
- c) bryłę budynku 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 **01 G 2/2** i **02 G 2/2** poza wyznaczonymi skrzyżowaniami;
- f) 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,
- g) budynki należy sytuować, z uwzględnieniem warunków określonych w pkt. 3 lit. a , w sposób zapewniający zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- h) ustala się obowiązek zagospodarowania terenów zielenią o charakterze izolacyjnym i osłonowym ograniczającą oddziaływanie prowadzonej działalności na tereny przyległe oraz rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń, z zachowaniem warunków określonych w pkt 3 lit a.
- 3) Ustala się w ramach funkcji podstawowej strefę zieleni urządzonej niskiej w odległości 4 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia WC Ø 350/300 PN6,3 MPa i 350 PN4,0 MPa, w której obowiązują następujące ustalenia :
- a) teren należy zagospodarować zielenią niską bez nasadzeń drzew
  - b) w całej strefie należy zapewnić operatorowi gazociągu możliwość dostępu do gazociągu w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy,
  - c) ustala się zakaz wydzielenia terenu zieleni niskiej urządzonej trwałym ogrodzeniem uniemożliwiającym dostęp do gazociągu,
  - d) dopuszcza się, na warunkach uzgodnionych z operatorem gazociągu, wykonywanie przejazdów i przejść przez teren zieleni niskiej urządzonej w celu połączenia komunikacyjnego terenów **PBS/U**.

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

- 1) Uciążliwość prowadzonej działalności należy bezwzględnie ograniczyć do granic własności,
- 2) Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy i zagospodarowania terenów w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) :
    - A. od linii rozgraniczających ulic :

- 20 m od linii rozgraniczającej ulicy **01 G 2/2** (projektowana droga wojewódzka Bielany-Łany-Długołęka),
  - 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.
- B. od linii kolejowej :
- 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m. od osi skrajnego toru,
- C. od osi gazociągów wysokiego ciśnienia WC Ø 350/300 PN6,3 MPa i 350 PN4,0 MPa:
- 30 m granica strefy parkingowej (lokalizacja parkingów terenowych bez możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej),
  - 65 m. nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów usługowych,
  - zmiana nieprzekraczalnych linii zabudowy do odległości dopuszczalnych aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi może nastąpić jedynie na warunkach określonych w § 7 ust. 6 pkt 3 niniejszej uchwały.
  - dopuszcza się zagospodarowanie terenów położonych w odległości do 30 m od osi gazociągu na cele związane z infrastrukturą techniczną, wewnętrzną obsługą komunikacyjną oraz placów składowych po uzgodnieniu z operatorem gazociągu,
- b) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu 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,
- e) ustala się zakaz realizacji indywidualnych stałych włączeń komunikacyjnych bezpośrednio do dróg wojewódzkich oznaczonych symbolami **01 G 2/2** i **02 G 2/2** poza wyznaczonymi skrzyżowaniami;
- f) 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**,
- g) budynki należy sytuować, z uwzględnieniem warunków określonych w pkt. 3 lit. a, w sposób zapewniający zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/1 stanowisko.
- 4) Ustala się w ramach funkcji podstawowej strefę zieleni urządzonej niskiej w odległości 4 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia WC Ø 350/300 PN6,3 MPa i 350 PN4,0 MPa, w której obowiązują następujące ustalenia :
- a) teren należy zagospodarować zielenią niską bez nasadzeń drzew
  - b) w całej strefie należy zapewnić operatorowi gazociągu możliwość dostępu do gazociągu w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy,
  - c) ustala się zakaz wydzielenia terenu zieleni niskiej urządzonej trwałym ogrodzeniem uniemożliwiającym dostęp do gazociągu,

d) dopuszcza się, na warunkach uzgodnionych z operatorem gazociągu, wykonywanie przejazdów i przejść przez teren zieleni niskiej urządzonej w celu połączenia komunikacyjnego terenów **PBS/U**.

**4. EG - przeznaczenie podstawowe -stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I°.**

1) Użytkowanie bez zmian.

**5. 01 – 05 EE - przeznaczenie podstawowe – projektowane 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>.

**6. RP - przeznaczenie podstawowe - grunty rolne**

- 1) 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 - po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów istniejących sieci elektroenergetycznych i gazowych.

**7. RL. - przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia.**

- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej - po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów istniejących sieci elektroenergetycznych i gazowych.

§ 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 m<sup>2</sup>
  - 2) w zabudowie **U** = 2 000 m<sup>2</sup>
4. Ustala się następujące zasady podziałów geodezyjnych terenów przeznaczonych na cele zabudowy **PBS** i **U** :
  - a) w przypadku podziału działki do działki wydzielonej w głębi terenu należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 10 m. (w liniach podziału geodezyjnego), w tym nawierzchnia utwardzona min. 4,0 m
  - b) w przypadku podziału działki na więcej niż 4 działki do działek wydzielonych w głębi terenu należy zapewnić dostęp drogą (ulicą) dojazdową o szerokości min. 14 m. w liniach rozgraniczających, o parametrach odpowiadających ulicy dojazdowej **D 1/2**, która stanowić będzie ulicę wewnętrzną, niepubliczną realizowaną i utrzymywaną przez właścicieli dziełek przyległych, dla których korzystanie z niej jest konieczne.
  - c) przez spełnienie powyższego warunku uznaje się wydzielenie drogi (ulicy) wewnętrznej z działek przyległych.
5. Ustala się obowiązek wydzielenia publicznie dostępnych wewnętrznych dróg dojazdowych lub ustanowienia służebności przejazdu w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej oraz realizacji

infrastruktury technicznej terenów zabudowy **PBS/U** – włączenia do drogi wojewódzkiej **02 G 2/2** (nr 395) w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

6. Dopuszcza się przesunięcia przebiegu publicznie dostępnej wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej orientacyjnie na rysunku planu - nie dotyczy miejsc włączenia do drogi wojewódzkiej **02 G 2/2** (nr 395).
7. Wydzielane w wyniku podziałów publiczne i wewnętrzne drogi 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-Długołęka,
    - 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) docelowo ustala się likwidację bezpośrednich połączeń drogi wojewódzkiej **01 G 2/2** z drogą powiatową **03 L1/2** (nr 47 345).
    - f) ustala się przekroczenie linii kolejowej Wrocław-Międzylesie 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) – wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości min. 14 m. w liniach rozgraniczających,
  - 2) **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 w 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) docelowo ustala się likwidację istniejącego połączenia drogi wojewódzkiej **02 G 2/2** z drogą gminną (ul. Wrocławską) po oddaniu do użytku łącznika zlokalizowanego poza granicami niniejszego planu.
  - 3) **03 L 1/2** – ulica/droga lokalna, śladem drogi powiatowej nr 47 345.
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m.,
    - b) minimalna szerokość jezdni 6,0 m.
    - c) włączenie komunikacyjne terenów przyległych wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
    - d) docelowo ustala się likwidację bezpośrednich połączeń drogi powiatowej **03 L 1/2** z drogą wojewódzką **01 G 2/2**,
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. 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 „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,
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 rzeki Brochówka, włączając się do niej w rejonie Lamowic lub Iwin, wpadającej w rejonie Brochowa do rzeki Szalonej i dalej do rzeki Oławy,
    - b) z południowej części terenu objętego planem - do istniejącej kanalizacji deszczowej  $\phi 500$  i  $\phi 800$  biegnącej wzdłuż drogi do Smardzowa i rowu przydrożnego dalej do rzeki Brochówki (w Smardzowie),

- 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 stację transformatorową wyniesie maksymalnie 150 m<sup>2</sup>,
- 6) W celu zasilania projektowanych stacji transformatorowych **EE** dopuszcza się budowę napowietrznej linii średniego napięcia 20 kV stanowiącej przedłużenie istniejącej linii SN 20 kV – w strefie ochronnej tej linii obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 8 II ust. 2. niniejszej uchwały.

#### 6. Zaopatrzenie w gaz –

- 1) Przez teren objęty planem przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia WC: Ø 350/300 o ciśnieniu nominalnym PN6,3 MPa relacji Wrocław (Ołtaszyn) – Kiełczów i Ø 350 o ciśnieniu nominalnym PN4,0 MPa relacji Wrocław (Ołtaszyn) – Brzeg Opolski oraz zlokalizowana jest stacja redukcyjno-pomiarowa I° Żerniki Wrocławskie.
- 2) Ustala się przebudowę odcinków gazociągów wysokiego ciśnienia WC Ø 350/300 PN6,3 MPa i 350 PN4,0 MPa krzyżujących 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 gazociągów wysokiego ciśnienia WC Ø 350/300 PN6,3 MPa i 350 PN4,0 MPa – warunki zagospodarowania terenów określone w § 8 ust. II pkt 1.
- 3) Przebudowa gazociągów 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) Rozprowadzająca sieć gazowa – średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów przydomowych,
- 6) Sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi,



- 7) 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,  
Odpady należy gromadzić na własnej posesji zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, zapewniając systematyczny wywóz na gminne wysypisko odpadów komunalnych.
- 10. Melioracje -**  
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 stanowisk archeologicznych :
  - Nr 29** – osada X – XI wiek, stanowisko nr 5/53
  - Nr 30** – ślad osadnictwa 1874 r., stanowisko nr 6/54
  - Nr 31** – osada – pradzieje, późne średniowiecze, stanowisko nr 7/55
  - Nr 54** - osada – pradzieje, późne średniowiecze, stanowisko nr 8/56
 obowiązują następujące wymagania 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. 2 pkt 3 lit. a (symbol C) oraz § 4 ust. 3 pkt 2 lit. a (symbol C) – zagospodarowanie 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) w 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 skrajnych przewodów, 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 strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20 kV w odległości 5 m od skrajnych przewodów, w której obowiązuje :
  - zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - lokalizacja innych obiektów i urządzeń wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

### 3) 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.

#### § 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 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