

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 28 grudnia 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej we wsiach Czernica i Ratowice, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami) oraz uchwały nr IV/51/98 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 1998 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej we wsiach Czernica i Ratowice, gmina Czernica oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej we wsiach Czernica i Ratowice, gmina Czernica.

D z i a ł I**Przepisy ogólne****§ 2**

1. Plan obejmuje obszar położony w północno-wschodniej części wsi Czernica, AM 1, obręb Czernica, łącznie z terenem położonym w północno-zachodniej części wsi Ratowice po północnej stronie drogi Wrocław – Czernica – Oława, AM 1, obręb Ratowice, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 12,20 ha.
2. Plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
 - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 3) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
 - 4) tereny przeznaczone do realizacji dróg publicznych,
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego,

zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej we wsiach Czernica i Ratowice, gmina Czernica,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną jednostkę przestrzenną w granicach planu, ograniczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednimi symbolami tak jak na rysunku planu; terenem jest również pas drogi w liniach rozgraniczających,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren, o którym mowa punkcie 5),
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje, które mogą być wprowadzone na części terenu określonego w punkcie 5), lub na całym tym terenie, jeżeli takie jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica pasa o szer. 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej z zakazem zabudowy,
- 6) obowiązujący układ ulic i miejsca ich podłączenia do zewnętrznej sieci drogowej.

§ 5

Oznaczenia graficzne informacyjne na rysunku planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) proponowane drogi wewnętrzne.

D z i a ł II

Ustalenia ogólne w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 6

1. Ustala się dopuszczalną wysokość budynków z funkcją działalności gospodarczej – na 15,0 m z dachem cztero- lub dwuspadowym, o spadku od 7 do 50 stopni.
2. Ustala się symetryczne połacie dachów, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi dla budynków o spadku dachu powyżej 7 stopni.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.
4. Ustala się, konieczność stosowania elementów wykończeniowych do elewacji zewnętrznych z materiałów trwałych i estetycznych oraz harmonizujących z krajobrazem.
5. Ustala się składowanie materiałów pyłących i sypkich w budynkach zamkniętych.
6. Dopuszcza się możliwość budowy mieszkań dla właścicieli zakładów w budynkach o wysokości do dwóch kondygnacji z możliwością wprowadzenia kondygnacji użytkowej na poddaszu.
7. Ustala się konieczność harmonijnego połączenia architektury budynków mieszkalnych z budynkami pełniącymi funkcję gospodarczą.
8. Dopuszcza się możliwość zabudowy do 50% działki budowlanej.
9. Ustala się konieczność intensywnego obsadzenia zielenią wysoką, średnią i niską terenów niezabudowanych i nieutwardzonych.

D z i a ł III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolem **Pn,Rn,S1, Pn,Rn,S2, Pn,Rn,S3, Pn,Rn,S4, Pn,Rn,S5, Pn,Rn,S6**: ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny aktywności gospodarczej to znaczy – przemysł nieuciążliwy, rzemiosło usługowe nieuciążliwe i produkcyjne – nieuciążliwe, oraz: składy, bazy, magazyny – nieuciążliwe.
2. Tereny oznaczone symbolem **KD1, KD2, KD3**:
ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe, poszerzane do szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu.
3. Tereny oznaczone symbolem **KD4, KD5**:
ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe, do realizacji w zależności od potrzeb inwestycyjnych, w przypadku rezygnacji z realizacji tych dróg, obowiązują zasady zagospodarowania terenu, jak w ust. 1.
4. Teren oznaczony symbolem **KD6**:
ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga dojazdowa o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.
5. Tereny oznaczone symbolem **KD7, KD8**:
ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe – sięgacze drogowe

zakończone placami manewrowymi, do realizacji w zależności od potrzeb inwestycyjnych, w przypadku rezygnacji z realizacji tych dróg, obowiązują zasady zagospodarowania terenu, jak w ust. 1.

6. Teren oznaczony symbolem **NO1**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – przepompownia ścieków sanitarnych.

D z i a ł I V

Wymagania w zakresie ochrony zabytków

archeologicznych

§ 8

Tereny objęte planem położone są w strefie występowania stanowisk archeologicznych. W związku z powyższym w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia obiektów ruchomych lub nieruchomych zabytków archeologicznych. Dlatego też prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem inspekcji zabytków archeologicznych, odpowiednich służb ochrony zabytków, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150, ze zmianami). Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia odpowiednich służb ochrony zabytków – inspekcji zabytków archeologicznych we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

D z i a ł V

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 9

1. Ustala się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią wysoką średnią i niską.
2. Ustala się ogrzewania budynków: gazem z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi proekologicznymi w tym niekonwencjonalnymi źródłami energii (baterie słoneczne, pompy ciepłe itp.).

D z i a ł I V

Ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej

§ 10

1. Ustalenia ogólne w zakresie uzbrojenia terenu.

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic,
- 2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale III,

- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy,
- 4) dopuszcza się możliwość uzbrojenia części terenu przez inwestorów we własnym zakresie,
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 6) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych, określonych w dziale III § 7 uchwały, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

2. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów sieci uzbrojenia technicznego terenu:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej O 150 przebiegającej wzdłuż drogi relacji Czernica – Oława – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnej studni zlokalizowanej na działce inwestora,
- c) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),

2) w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:

- a) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
- b) budowę przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **NO1**,
- c) docelowo odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Ratowice – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- d) wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, do parametrów pozwalających na wprowadzenie tych ścieków do kanalizacji sanitarnej gminnej (po uzyskaniu zgody właściciela sieci),

3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód deszczowych do rowu przydrożnego przebiegającego wzdłuż drogi relacji Czernica – Oława na warunkach określonych przez właściciela rowu,
- b) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
- c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie występują, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
- d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c),

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zasilanie w gaz z planowanej sieci gazowej średniego ciśnienia – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
- c) dopuszcza się wykorzystanie gazu również do celów grzewczych,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) lokalne źródła ciepła na paliwo płynne, gazowe, elektryczne; dopuszcza się także niekonwencjonalne sposoby ogrzewania,
- b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) budowę stacji transformatorowych wewnętrznych których lokalizacja będzie ustalona stosownie do potrzeb, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) zasilanie stacji transformatorowych, o których mowa w lit. a), z linii napowietrznej średniego napięcia L-209 ograniczoną mocą, t.j. łączną mocą dla całego obszaru nieprzekraczającą 1,0 MW, budowę stacji transformatorowej słupowej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- c) zasilanie stacji transformatorowych, o których mowa w lit. a), przy zapotrzebowaniu mocy przekraczającej 1,0 MW, poprzez budowę linii napowietrzno-kablowej średniego napięcia, wyprowadzonej z GPZ Miłoszyce,
- d) przebudowę odcinka linii napowietrznej L-209 (przełożenie lub skablowanie) w przypadku kolizji z planowaną zabudową zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **Pn,Rn,S1**,
- e) w przypadku utrzymania istniejącego przebiegu odcinka linii napowietrznej, o którym mowa w lit. d), ustala się:
- modernizację polegającą na przeniesieniu słupów poza linie rozgraniczające dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD1** i **KD2**,
 - strefę ochronną o szerokości 10,0 m (po 5,0 m od osi linii), w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- f) budowę sieci kablowej niskiego napięcia na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się: obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych,
- 8) w zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się: przyłączenie do telefonicznej sieci miejscowej, na warunkach określonych przez lokalnego właściciela sieci.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) zakazuje się wjazdu na teren zakładów bezpośrednio z drogi wojewódzkiej,
- 2) ustala się miejsca wjazdu na teren nowej zabudowy objętej planem, drogami o symbolach: **KD1**, **KD2**, **KD6**, jak na rysunku planu,
- 3) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego do drogi wojewódzkiej uzgodnić z zarządcą drogi.

D z i a ł VII

Postanowienia końcowe

§ 11

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami) stawkę procentową służącą do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 wymienionej ustawy, ustala się na 30%.

§ 12

Tracą moc ustalenia "planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica" zatwierdzonego uchwałą nr III/13/92 Rady Gminy z dnia 22 maja 1992 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 9, poz. 72) w granicach terenu objętego niniejszym planem.

§ 13

Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu powierza się Zarządowi Gminy Czernica.

§ 14

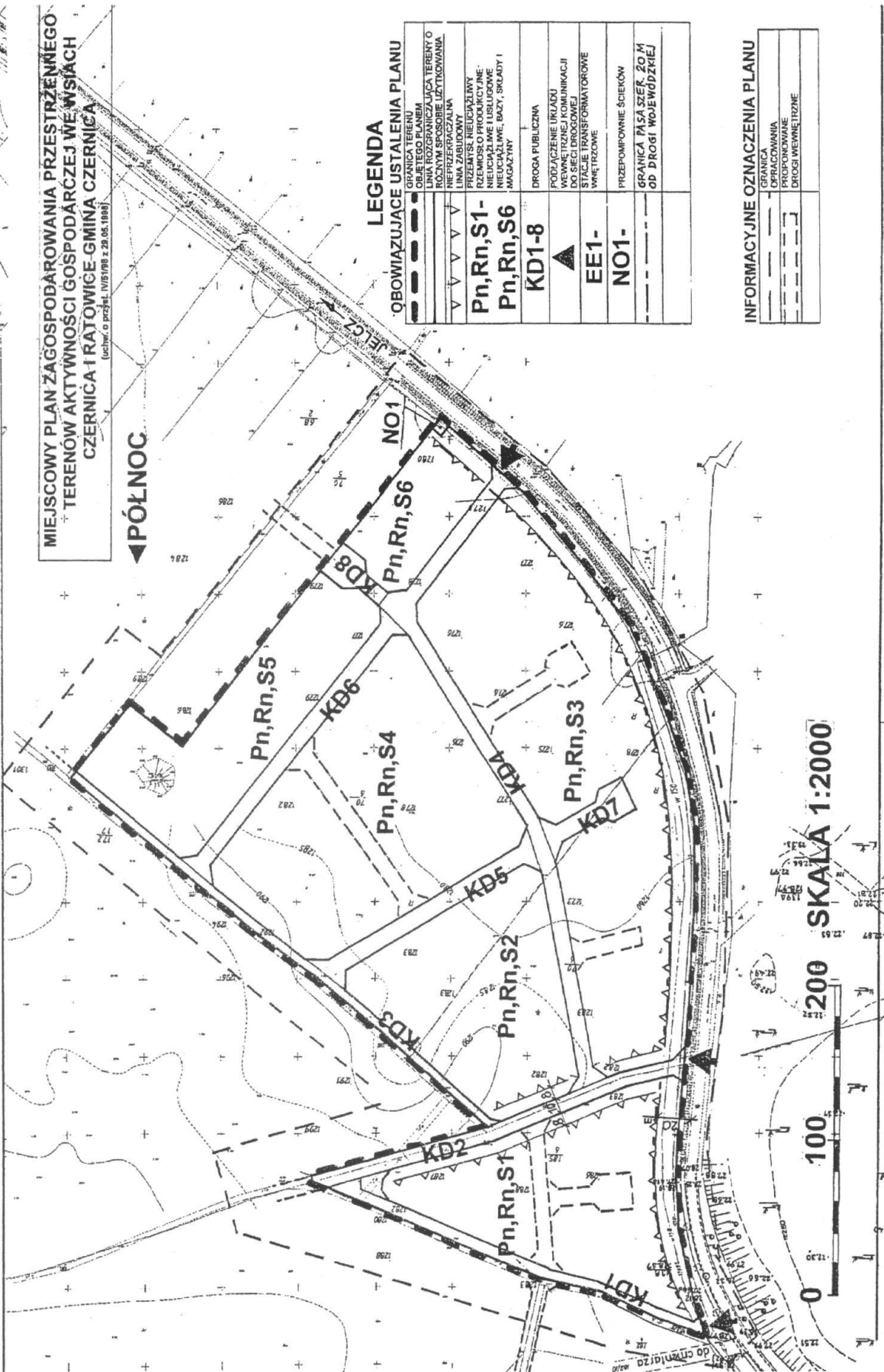
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
ZDZISŁAW SALWACH

Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 28 grudnia 2001 r. (poz. 405)

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ W WSIACH
CZERNICA I RATOWICE-GMINA CZERNICA**
(uchw. o przejęt. IV/51796 z 29.06.1998)

◀ PÓŁNOC



LEGENDA

GRANICA TERENU	OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
OBIEKTY WYKAZANE W PLANIE	
GRANICA REGULARNA TERENY O ROZNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA	
NIEPRZERWALNA	
LINIA ZABUDOWY	
PRZEMYSŁ, NIEUCHAŁWY	Pn, Rn, S1-
NIEWIDOKOWO PRZEKAZANE	Pn, Rn, S6
NIEUCHAŁWY, BAZY, SKŁADY I MAGAZYNY	
	KD1-8
DROGA PUBLICZNA	
PODŁĄCZENIE UKŁADU KOMUNIKACJI	▲
STACJE TRANSFORMATOROWE WNĘTRZNE	EE1-
PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW	NO1-
GRANICA PASA SZER. 20 M OD DROGI WOJEWODZKIEJ	

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU

GRANICA OPRACOWANIA
PROPONOWANE
DRUGI WEWNĘTRZNE

SKALA 1:2000

