

Poz. 729

UCHWAŁA NR XV/103/2000

RADY GMINY CZERNICA

z dnia 15 września 2000 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego gminy Czernica na terenie wsi Nadolice Wielkie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz uchwały nr IV/69/98 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica na terenie wsi Nadolice Wielkie, Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica na terenie wsi Nadolice Wielkie.

C z ę ś ć I

Przepisy ogólne

§ 2

1. Zmiana planu obejmuje obszar położony we wschodniej części układu osadniczego wsi Nadolice Wielkie obejmujący działkę nr 313/2 oraz rowy melioracyjne AM 2, obręb Nadolice Wielkie. Powierzchnia terenu 28,76 ha.
2. Zmiana planu 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) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica na terenie wsi Nadolice Wielkie,
 - 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 4) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

5) **ideogramie uzbrojenia terenu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis orientacyjnego przebiegu i lokalizacji elementów uzbrojenia terenu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000,

6) **teren** – 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,

7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczona jest ograniczona liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren, o którym mowa w pkt 6),

8) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje, które mogą być wprowadzone na części terenu określonego w punkcie 6), lub na całym tym terenie, jeżeli takie jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne.

§ 4

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

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

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) obowiązujący układ dróg i miejsce ich podłączenia do zewnętrznej sieci drogowej,
- 7) tereny przeznaczone na rezerwę terenu pod przebudowę układu komunikacji kolejowej,
- 8) istniejące drzewa do zachowania,
- 9) projektowane przejście piesze,
- 10) pas zieleni izolacyjnej,
- 11) granica strefy szerokości 20 m zakazu zabudowy od granicy terenów kolejowych.

§ 5

1. Ustalenia graficzne informacyjne:

- 1) granica opracowania,
- 2) proponowana komunikacja wewnętrzna,
- 3) istniejące obiekty budowlane,
- 4) proponowane granice działek budowlanych.

C z ę ś ć II

Ustalenia ogólne w zakresie zagospodarowania terenu

§ 6

1. Na terenie objętym zmianą planu, budynki: zakładów przemysłowych, zakładów rzemiosła produkcyjnego, rzemiosła usługowego, baz, składów, magazynów oraz innych obiektów związanych z działalnością gospodarczą powinny mieć nowoczesną architekturę z wykorzystaniem odpowiedniej klasy materiałów wykończeniowych, pozwalających utrzymać trwałą estetykę budynków. Zabudowa terenu powinna być zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się kalenice projektowanych budynków mieszkalnych dla właścicieli zakładów, jako prostopadłe do ulic przyległych do działek budowlanych.

C z ę ś ć III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolem **P 1 – P 6**:

- 1) na terenach tych ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo związane z aktywnością gospodarczą,
- 2) nie dopuszcza się na całym obszarze objętym planem, wprowadzenia działalności gospodarczej powodującej pylenie, hałas lub nieprzyjemne zapachy oraz inne uciążliwości, które mogłyby przekroczyć granice terenu inwestycji,
- 3) dopuszcza się zabudowę do 35% powierzchni terenu działki przeznaczonej pod inwestycję,
- 4) pozostałe tereny, oprócz dróg gospodarczych i parkingów, powinny być w maksymalnym stopniu pokryte zielenią wysoką, średnią i niską (w tym także o charakterze izolacyjnym),
- 5) budynki istniejące pozostawia się do zachowania,
- 6) na terenach ewentualnie przeznaczonych pod drobne rzemiosło nieuciążliwe – dopuszcza się mieszkania dla właścicieli zakładów rzemieślniczych,
- 7) dopuszcza się możliwość likwidacji podziałów wewnętrznych terenu jak również likwidacji dróg **KD 4, KD 3, KD 2, KD 1**, w zależności od potrzeb inwestycyjnych inwestora (którego wielkości potrzebnego terenu w tej chwili nie można ustalić),
- 8) na terenach **P 2, P 3 i P 4** obowiązuje wymóg realizacji zieleni izolacyjnej – niskiej, średniej i wysokiej – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Obowiązek ten spoczywa na właścicielu – użytkowniku nieruchomości, w zasięgu której oznaczony na rysunku planu pas zieleni się znajduje,
- 9) ustala się strefę zakazu zabudowy, szerokości 20 m od istniejących i projektowanych terenów kolejowych.

2. Teren oznaczony symbolem **KD 1 – KD 4**:

- 1) droga o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających: szerokość jezdni – 7,0 m i dwustronnie chodnik 1,5 m,
- 2) w przypadku realizacji jednej dużej inwestycji na terenie objętym planem, dopuszcza się nie realizowanie dróg **KD 1** do **KD 4**.

3. Teren oznaczony symbolem **KP 1**:

przejście piesze o szerokości – 5,0 m.

4. Teren oznaczony symbolem **TK 1**:

teren przeznaczony na rezerwę terenową pod przebudowę układu komunikacji kolejowej.

C z ę ś ć IV

Wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej

§ 8

Ustala się konieczność wpisania do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiednich warunków zgodnych ze szczególnymi przepisami.

C z ę ś ć V

Wymagania w zakresie ochrony zabytków

archeologicznych

§ 9

Teren zmiany planu zlokalizowany jest w rejonie 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 archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków archeologicznych SOZ, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych, zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawastrwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150 ze zmianami).

Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia SOZ – Inspekcji Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu (obecny

adres – ul. Bernardyńska 5, tel. 34-365-01, 344-14-49), o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

Ustala się konieczność wpisania niniejszych uwag do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

C z ę ś ć VI

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 10

1. Ustala się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu.
2. Ustala się pokrycie wszystkich terenów nie utwardzonych i nie zabudowanych zielenią wysoką średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.
3. Ustala się ogrzewanie budynków z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi niekonwencjonalnymi, proekologicznymi źródłami energii.
4. Ustala się zakaz stosowania technologii produkcji, w projektowanych zakładach działalności gospodarczej, mogącej pogorszyć stan środowiska poza granicami własnymi działki.

C z ę ś ć VII

Ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu i obsługi

komunikacyjnej

§ 11

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 nie zmienionych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w częściach II i III,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 4) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych, określonych w części III uchwały, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia terenu:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej R 150 przebiegającej wzdłuż drogi relacji Nadolice Wielkie – Chrzastawa – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

- b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej w liniach rozgraniczających projektowanych dróg,

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

- a) tymczasowo stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

- b) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z za-pisem w ust. 1 pkt 1) oraz ust. 1 pkt 3),

- c) docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej wsi Nadolice Wielkie – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

- d) wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych, o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, o której mowa w lit. c) – w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

- 3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- a) zarurowanie rowu przydrożnego przebiegającego wzdłuż drogi Chrzastawa – Wojnowice oraz drogi Wrocław – Jelcz,

- b) odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych, przebiegających obok obszaru planu,
 - c) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej w liniach rozgraniczających projektowanych dróg,
 - d) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
 - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d),
- 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 10 oraz ust. 1 pkt 3,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu również do celów grzewczych,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) lokalne źródła ciepła na paliwo płynne, gazowe lub elektryczne,
 - b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) budowę stacji transformatorowych wewnętrznych, stosownie do potrzeb, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) zasilanie stacji transformatorowych, o których mowa w lit. a), poprzez budowę linii napowietrzno-kablowej średniego napięcia, wyprowadzonej z GPZ Miłoszyce,
 - c) zasilanie rezerwowe stacji transformatorowych, o których mowa w lit. a) linią napowietrzno-kablową wyprowadzoną z linii napowietrznej średniego napięcia L-205,
 - d) powiązanie sieci rozdzielczej średniego napięcia z siecią planowanego osiedla mieszkaniowego we wsi Nadolice Wielkie – część wschodnia,
 - e) budowę sieci kablowej niskiego napięcia ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1) oraz ust. 1 pkt 3),
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
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:

Ustala się miejsca wjazdu na teren projektowanej zabudowy aktywności gospodarczej objętej planem, jak na rysunku planu, od drogi (2 KZ) Nadolice Wielkie – Miłoszyce – Oława oraz od drogi (10 KL) Wojnowice – Chrząstawa Mała. Warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianymi drogami uzgodnić z zarządcą dróg.

Oznaczenia dróg zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.

C z ę ś ć VIII

Postanowienia końcowe

§ 12

Dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem zmiany planu, w razie ich zbycia przez właściciela lub użytkownika innego niż gmina Czernica ustala się jednorazową opłatę od sprzedającego w wysokości 30% wzrostu wartości tej nieruchomości, zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

Tracą moc ustalenia “zaktualizowanego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”

zatwierdzonego uchwałą nr III/13/92 Rady Gminy Czernica z dnia 22 maja 1992 r. (Dz. Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 9, poz. 72) w granicach terenu objętego niniejszą zmianą planu.

§ 14

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

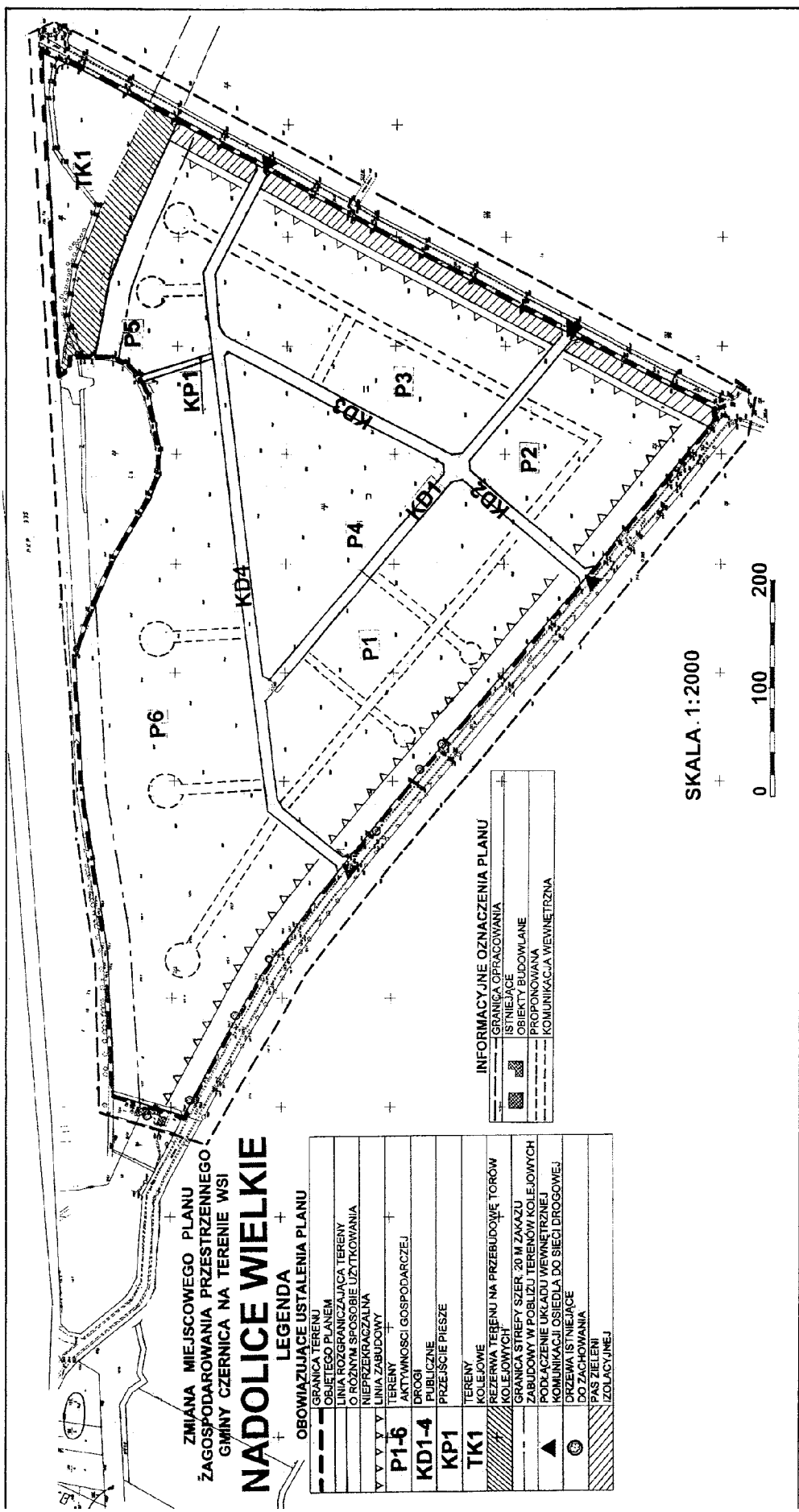
§ 15

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

ZDZISŁAW SALWACH

Załącznik nr 1 do uchwały nr XV/103/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 15 września 2000 r.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
 ŻAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY CZERNICA NA TERENIE WSI
NADOLICE WIELKIE

LEGENDA
 OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

---	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
---	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UZIKTKOWANIA
V V V V	NIERZEMIAŁOWA LINIA ZABUDOWY
P1-6	TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
KD1-4	DRUGI PUBLICZNE
KP1	PRZEJŚCIE PIESZE
TK1	TERENY KOLEJOWE
▨	WZROSTAJĄCY TERENY NA PRZEBUDOWĘ TORÓW KOLEJOWYCH
▨	KOLEJNY TERENY SZER. 30 M ZAKAZU ZABUDOWY I POBILU TERENÓW KOLEJOWYCH
▲	PODŁOŻENIE UKŁADU WERTYKALNEJ KOMUNIKACJI OSIEDLA DO SIECI DROGOWEJ
⊙	PRZEMIA (STANIEJĄCE DO ZACZLENIA)
▨	PAS ZIELENI
▨	IZOLACYJNEJ

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU

---	GRANICA OPRAGOWANIA
---	ISTNIEJĄCE
---	OBIEKTY BUDOWLANE
---	PROPONOWANA
---	KOMUNIKACJA WIEMNIETRZNA

SKALA 1:2000

