

**UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA  
NR XXVI/179/2009**

z dnia 15 czerwiec 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część południowa), gmina  
Czernica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami), po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica” uchwalonym przez Radę Gminy Czernica uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Czernica nr XXXVIII/361/2006 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część południowa), Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

**R o z d z i a ł I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część południowa), gmina Czernica, zwany dalej planem.

1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2**

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały Rady Gminy Czernica jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących - okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki więcej niż 1,5 m i na długości 1/4 elewacji frontowej,
- 8) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej.

**§ 3**

Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4**

Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) podstawowe przeznaczenie terenu,
- 5) stanowiska archeologiczne,
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z granicami, w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
- 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna o średnim napięciu wraz z granicami, w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
- 8) gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia: DN 300, PN 6,3 MPA (istniejący) wraz ze strefą ochronną, DN 500, PN 8,4 MPA (projektowany).

## R o z d z i a ł II

### Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

#### § 5

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1 PU, 2 PU,
- 2) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1 R – 33 R,
- 3) tereny wód śródlądowych, oznaczone symbolami 1 WS – 21 WS,
- 4) teren drogi klasy G – główna, oznaczony symbolem KDG,
- 5) teren drogi klasy Z – zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ,
- 6) teren drogi klasy L – lokalna, oznaczony symbolem KDL,
- 7) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami 1 KDR – 18 KDR.

#### § 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach szczegółowych – rozdział III § 14,
- 2) na obszarze objętym planem zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług publicznych,
  - c) wydziałania działek niemających dostępu do drogi publicznej lub do drogi wewnętrznej posiadającej podłączenie do drogi publicznej, z wyjątkiem sytuacji gdy służy ono powiększeniu działki mającej dostęp do drogi,
  - d) grodzienia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi głównej i zbiorczej,
- 2) 6 m od linii rozgraniczającej drogi transportu rolnego,
- 3) 10 m od granicy obszaru kolejowego i nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru.

#### § 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej,
- 2) przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,

- 6) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem,
- 7) nakazuje się utrzymanie we właściwym stanie i konserwowanie istniejącej zieleni przydrożnej głównie przy drodze zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ oraz wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 8) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne, w tym ropopochodne, oraz substancje promieniotwórcze należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi,
- 9) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Czernica,
- 10) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 PU, 2 PU na granicy z terenami chronionymi akustycznie (zabudowa mieszkaniowa wsi Nadolice Wielkie).

#### § 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Wyznacza się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - 1) Nr 69 – osada, pradzieje, AZP w trakcie opracowywania,
  - 2) Nr 70 – ślad osadnictwa, pradzieje, AZP w trakcie opracowywania,
  - 3) Nr 71 – osada, pradzieje, AZP w trakcie opracowywania,
  - 4) Nr 72 – osada, pradzieje, AZP w trakcie opracowywania.
2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ustala się następujące wymogi:
  - 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę należy uzyskać pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie prac ziemnych,
  - 2) ewentualne prace ziemne muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi i wykopaliskowymi oraz prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.

#### § 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
  - 1) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 2) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
  - 3) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów niebędących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zasadami określonymi w niniejszej uchwale,
  - 2) reklamy, tablice informacyjne i obiekty małej architektury należy lokalizować w miejscach zapewniających:
    - a) właściwą ekspozycję obiektów budowlanych,
    - b) bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów,
    - c) spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych,
  - 3) przy realizacji ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych wprowadza się następujące zasady:
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 200 cm,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

#### § 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone osunięciem się mas ziemnych oraz tereny górnicze.

#### § 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 3 R.
2. Na terenach przyległych do istniejącej linii kolejowej nr 292, drugorzędnej, relacji Jelcz – Miłoszyce – Wrocław-Osobowice (teren zamknięty), oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 PU, 1 R – 9 R, 1 WS – 6 WS, 1 KDR – 4 KDR obowiązują następujące szczególne zasady zagospodarowania wynikające z lokalizacji terenów w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej:

- 1) wszystkie obiekty budowlane (w tym drogi, infrastruktura techniczna podziemna) niezwiązane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu kolejowego należy lokalizować w odległości:
  - a) nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, jednak nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru,
  - b) budynki: mieszkalne, użyteczności publicznej oraz inne obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi powinny być lokalizowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonego w odrębnych przepisach,
- 2) ustala się konieczność zachowania pasa terenu o szerokości 3 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (m.in. rowu odwadniającego, podtorza, podnóża nasypu) dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej (dla służb technicznych i ratowniczych) obsługujących linię kolejową,
- 3) wszystkie tereny komunikacji samochodowej tj. drogi dojazdowe, dojazdy, place manewrowe i postojowe w sąsiedztwie terenów kolejowych muszą mieć nawierzchnię utwardzoną ze spadkiem w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych,
- 4) wyklucza się w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej prowadzenie działalności gospodarczej z substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi,
- 5) lokalizacja zbiorników na paliwa i gazy płynne w odległości większej od obszaru kolejowego, niż wynosi strefa poziomego awaryjnego wybuchu przedmiotowej budowli,
- 6) dopuszcza się sytuowanie drzew w sąsiedztwie linii kolejowej, w odległości większej od obszaru kolejowego niż będzie wynosić ich maksymalna wysokość, nie mniejszej jednak niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
- 7) wszystkie skrzyżowania dróg z linią kolejową w jednym poziomie wymagają zachowania parametrów trójkąta widoczności zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi bez względu na kategorię przejazdu,
- 8) nie dopuszcza się prowadzenia magistrali wodociągowych o średnicy większej niż 1200 mm wzdłuż linii kolejowej,
- 9) konstrukcje wieżowe oraz inne urządzenia i obiekty techniczne o charakterze wieżowym należy lokalizować w odległości przekraczającej ich wysokość, liczoną od linii rozgraniczające tereny kolejowe,
- 10) pod rozjazdami obowiązuje całkowity zakaz krzyżowania gazociągów z torami kolejowymi,
- 11) na terenach kolejowych objętych zasięgiem konstrukcji mostowych i wiaduktowych obowiązuje całkowity zakaz krzyżowania gazociągów z torami kolejowymi,
- 12) lokalizacja elementów reklamowych wraz z ich oświetleniem przy drogach i na węzłach komunikacyjnych usytuowanych wzdłuż i w sąsiedztwie linii kolejowej, w sposób nieoślepiający maszynistów prowadzących pociągi oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi lokalizacji budowli przy liniach kolejowych,
- 13) wszelkie obiekty budowlane (w tym infrastruktura techniczna podziemna) posadowione (zlokalizowane) w sąsiedztwie linii kolejowej nr 292 winny posiadać zabezpieczenia konstrukcji przed wibracjami i drganiami,
- 14) zakazuje się prowadzenia planowanej wszelkiej infrastruktury technicznej podziemnej pod przejazdami drogowo-kolejowymi,
- 15) zakazuje się wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe,
- 16) zakazuje się lokalizację stawów nadpoziomowych oraz budowę nowych gruntowych w sąsiedztwie linii kolejowej,
- 17) zakazuje się lokalizacji ścieżek rowerowych i alejek spacerowych wzdłuż obszarów kolejowych,
- 18) w sąsiedztwie zelektryfikowanej linii kolejowej wprowadza się nakaz wykonywania ogrodzeń z materiałów nie rzewodzących prądu.

## § 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG, zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL oraz dróg transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami KDR.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy produkcyjno-usługowej oraz usługowej,
  - 2) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych.
3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) linie rozgraniczające dróg: głównej (KDG) za zgodą zarządcy drogi, zbiorczej (KDZ) za zgodą zarządcy drogi, lokalnej (KDL) za zgodą zarządcy drogi, dróg transportu rolnego (KDR) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
  - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz przez tereny rolnicze,

- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów,
  - 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Nadolice Wielkie,
    - 2) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.
  5. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
    - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej wsi Nadolice Wielkie na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
    - 2) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej wsi Nadolice Wielkie na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
    - 3) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3 oraz przepompowni ścieków,
    - 4) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do gminnej oczyszczalni ścieków w Kamieńcu Wrocławskim lub alternatywnie do oczyszczalni ścieków w innej miejscowości,
    - 5) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
    - 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej,
    - 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3,
    - 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
    - 4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia ww. substancjami, o których mowa w pkt 3,
    - 5) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.
  7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
    - 2) dla potrzeb projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa produkcyjna i usługowa) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 3,
    - 3) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV oraz 20 kV wraz z granicami, w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
    - 4) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz trwałego zagospodarowania terenu zielenią średnią i wysoką w obrębie stref, o których mowa w ust. 7 pkt 3,
    - 5) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci elektroenergetycznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
  8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
    - 1) na terenie objętym planem przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 300, PN 6,3 MPA relacji Zamknięcie Obwodnicy Wrocławskiej DN 300,
    - 2) wzdłuż istniejącego gazociągu dopuszcza się budowę nowego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 500, PN 8,4 MPA,
    - 3) strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia (pas terenu 2 x 20 m), której lokalizację pokazano na rysunku planu stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania wszelkiej działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
    - 4) dopuszcza się zmianę szerokości strefy ochronnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - 5) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 3, wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
    - 6) obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągów w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej,
    - 7) obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,

- 8) dopuszcza się na warunkach uzgodnionych z operatorem gazociągu wykonywanie przejazdów i przejść przez teren strefy ochronnej gazociągu w celu połączeń komunikacyjnych terenów sąsiadujących przedzielonych gazociągami,
  - 9) wprowadza się zakaz nasadzania drzew i krzewów w odległości 2 m od osi gazociągu,
  - 10) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
  - 11) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
  - 12) wszelkie inwestycje budowlane oraz prowadzenie działalności gospodarczej w obrębie strefy ochronnej gazociągów wymagają uzgodnienia z operatorem gazociągów,
  - 13) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach określonych przez operatora sieci,
  - 14) ułożenie rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3,
  - 15) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:
- 1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń,
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
10. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:
- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) – na warunkach określonych przez operatorów sieci,
  - 2) budowę sieci telekomunikacyjnych ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3,
  - 3) dopuszcza się na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R, lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie usuwania odpadów ustala się:
- 1) usuwanie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników – kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na gminne wysypisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska,
  - 2) sposób postępowania z odpadami (w tym innymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach,
  - 3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.
12. W zakresie melioracji ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji.

### § 13

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów.  
Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

## R o z d z i a ł III

### **Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających**

### § 14

Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i obiektów obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 PU, 2 PU.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią: obiekty produkcyjne, składy, magazyny i obiekty obsługi transportu samochodowego oraz zabudowa usługowa,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) obiektów związanych z produkcją rolniczą oraz obsługą produkcji rolniczej na terenie oznaczonym symbolem 1 PU,
    - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - c) dróg wewnętrznych, parkingów i garaży,
    - d) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) zakazuje się lokalizowania w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów produkcji chemicznej i obiektów przetwórstwa rolnego i produkcji żywności oraz lokalizowania na całym obszarze objętym planem otwartych placów składowych dla materiałów sypkich.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, magazynowych, obsługi transportu samochodowego oraz usługowych dostosowana do wymogów techniczno-technologicznych, ale nie powinna przekroczyć 15 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - 2) wysokość kominów, urządzeń telekomunikacyjnych w tym konstrukcji wieżowych dostosowana do wymogów technicznych,
  - 3) dachy obiektów: produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, magazynowych, obsługi transportu samochodowego dostosowane do wymogów techniczno-technologicznych,
  - 4) dachy budynków usługowych (w przypadku realizacji jako oddzielnych budynków) dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się dostosowanie dachów do względów techniczno-technologicznych, w tym również dachów płaskich,
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 85% powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 70%),
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 15% powierzchni działki,
  - 7) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
  - 8) wjazd na teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem 2 PU, od strony drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
  - 9) wyklucza się możliwość obsługi terenów bezpośrednio z projektowanej drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG,
  - 10) dopuszcza się zagospodarowanie wyznaczonych terenów w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów oraz dokonywanie podziału terenów pod warunkiem spełnienia zasad określonych w ust. 3.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalna szerokość działki 30 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki 2500 m<sup>2</sup>,
  - 3) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych 10 m.

#### § 15

Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 33 R.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
    - b) urządzeń telekomunikacyjnych – stacji bazowych telefonii komórkowej (poza terenami położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej),
    - c) zadrzewień i zakrzewień,
    - d) stawów hodowlanych za wyjątkiem terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej,
    - e) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
    - f) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
    - g) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych),
  - 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

#### § 16

Tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS – 21 WS (cieki wodne, rowy melioracyjne).

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne).
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
  - 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych, likwidację oraz zmianę ich przebiegu,
  - 3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

#### § 17

Teren drogi klasy G 1/2 – główna, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG – projektowany odcinek drogi wojewódzkiej nr 455 relacji Wrocław – Nadolice Wielkie – Jelcz-Laskowice.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga klasy G 1/2 – główna,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
  - b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi, w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,
  - d) równoległych dróg do obsługi terenów zainwestowanych i rolnych,
  - e) środków ochrony czynnej zmniejszającej uciążliwość drogi (ekrany naturalne z zieleni, ekrany akustyczne),
  - f) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych,
- 3) nakazuje się lokalizację po stronie południowej drogi transportu rolnego umożliwiającej obsługę przyległych terenów rolniczych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) minimalna szerokość drogi głównej w liniach rozgraniczających – 35 m (dopuszczalne poszerzenie linii rozgraniczających, szczególnie przy skrzyżowaniu z drogą zbiorczą, maksymalnie do 70 m),
  - 2) minimalna szerokość drogi transportu rolnego – 6 m,
  - 3) skrzyżowania drogi głównej z drogą zbiorczą na warunkach określonych przez zarządców dróg,
  - 4) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi,
  - 5) wyklucza się zjazdy i wyjazdy bezpośrednio z terenów przyległych do terenu drogi głównej.

#### § 18

Teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga klasy Z – zbiorcza (istniejąca droga powiatowa nr 1535 D wraz z skrzyżowaniem z drogą powiatową nr 1930 D),
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
    - b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi, w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, dopuszcza się poszerzenie drogi za zgodą właścicieli terenów przyległych do drogi powiatowej, na warunkach i za zgodą zarządcy drogi,
  - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m,
  - 3) skrzyżowanie drogi powiatowej nr 1535 D z drogą główną na warunkach określonych przez zarządców dróg,
  - 4) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę drogi oraz zarządców sieci,
  - 5) nowe włączenia z terenów przyległych do drogi powiatowej wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

#### § 19

Teren drogi klasy L – lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga klasy L – lokalna,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) chodników i ścieżek rowerowych,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym,
  - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m,
  - 3) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi.

#### § 20

Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR – 18 KDR.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego,
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość drogi transportu rolnego w liniach rozgraniczających – 4 m.



§ 21

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 PU, 2 PU w wysokości 15%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, 1 R – 33 R, 1 WS – 21 WS, 1 KDR – 18 KDR w wysokości 0,1%.

R o z d z i a ł   I V

**Przepisy końcowe**

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 24

Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Czernica.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

*KAROL PIETRUCHA*



### ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część południowa), gmina Czernica” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

W projekcie planu nie przewidziano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, i w związku z tym Rada Gminy nie przyjmuje rozstrzygnięcia zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami).

### ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie (część południowa), gmina Czernica” podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami) Rada Gminy Czernica rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w sposób następujący:

**1. Wnoszący uwagę** – pani Krystyna Pogodniak-Sewerniak, zam. ul. Mielczarskiego 2/8, 51-663 Wrocław.

**Data wpływu uwagi** – 17 lutego 2009 r.

**Treść uwagi** – właścicielka działki wnioskuje o zaprojektowanie zjazdów z projektowanej drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG, na tereny przeznaczone w projekcie planu pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny, usługi, obiekty obsługi transportu samochodowego oraz zmianę przebiegu drogi głównej – przesunięcie jej w kierunku południowym.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – część działki nr 314, obręb Nadolice Wielkie.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

- część działki nr 314 – tereny drogi klasy G – główna, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
- część działki nr 314 – tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona w zakresie zjazdów, uwzględniona w zakresie zmiany przebiegu.

**Uzasadnienie:**

Dolnośląski Zarząd Dróg Wojewódzkich we Wrocławiu przy piśmie DZDW/ZP/0830/137/14/07 z dnia 27 września 2007 r. złożył wniosek dotyczący wprowadzenia w projekcie planu miejscowego zakazu obsługi obszarów przyległych do projektowanej drogi głównej poprzez nowe wjazdy i zjazdy.

Zakaz ten został w projekcie planu wprowadzony i uzgodniony przez Dolnośląską Służbę Dróg i Kolei we Wrocławiu – pismo DZWD/ZP/0830/137/15/08 z dnia 31 października 2008 r. obsługa obszarów przyległych, w tym przeznaczonych w projekcie planu pod tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i obsługi transportu samochodowego, może odbywać się poprzez skrzyżowanie drogi powiatowej nr 1535 z projektowaną drogą główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG.

W związku z tym zapis dotyczący zakazu zjazdów i wyjazdów bezpośrednio z terenów przyległych do terenu drogi głównej nie może być zmieniony.

Uwzględniono natomiast wniosek dotyczący niewielkiej korekty przebiegu w projekcie planu drogi głównej – przesunięto ją na terenie działki nr 314 o około 10 : 20 m w kierunku południowym, pozostawiając parametry drogi bez zmian, to jest szerokość drogi w liniach rozgraniczających, wielkość powierzchni terenu przeznaczonego pod skrzyżowanie z istniejącą drogą powiatową oraz miejsce włączenia do drogi powiatowej.

Przesunięcie drogi spowoduje, że właściciel działki uzyska dodatkową powierzchnię terenu – około 0,70 ha na cele inwestycyjne.

Po uwzględnieniu uwagi wnioskowany teren (część działki nr 314) został przeznaczony pod teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i obsługi transportu samochodowego, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 PU oraz pod teren drogi klasy G – głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG.