

UCHWAŁA NR XXXIV/299/02
RADY MIEJSKIEJ W MILICZU
Z DNIA 25 LIPCA 2002 ROKU

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czatkowicach – gmina Milicz

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. nr 15 z 1999 r., poz.139 ze zmianami) i art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz.1591 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Miliczu Nr XXVIII/240/01 z dnia 18.10.2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czatkowicach.

Rada Miejska w Miliczu uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEDMIOT UCHWAŁY I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Czatkowicach obejmujący :
 - 1) ustalenia planu stanowiące treść niniejszej uchwały,
 - 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2. Załącznik rysunkowy nr 1 jest integralnym składnikiem niniejszej uchwały.
3. Ustalenia rysunkowe stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały t.j. rysunek planu, obowiązują w zakresie określonym niniejszą uchwałą i obejmują obszary wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami funkcji.

§ 2

Ustalenia tekstowe, o których mowa w § 1 ust.1 pkt 1 , składają się z ustaleń ogólnych, stanowiących treść rozdziału II, oraz ustaleń szczegółowych, stanowiących treść rozdziału III niniejszej uchwały.

§ 3

Przedmiotem planu jest obszar położony w obrębie wsi Czatkowice obejmujący działkę nr ewid 534/3 AM4.

§ 4

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przede wszystkim:

1. ochrona interesów publicznych.
2. umożliwienie realizacji planowanych inwestycji przy jednoczesnej minimalizacji ich negatywnego oddziaływania na środowisko.

§ 5

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Miliczu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerami i symbolami funkcji, na którym obowiązują te same ustalenia,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i z nim nie kolidują.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI Czatkowice
OBEJMUJĄCEGO DZ. NR EWID. 534/3 AM4 (ZAŁĄCZNIK RYSUNKOWY NR 1)

§ 6

Zasady ogólne zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy.

1. Przepisy szczególne określające warunki ustalone w celu ochrony przyrody i krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek.
2. Zabrania się w budynkach stosowania dachów rozprzestrzeniających ogień.
3. Usytuowanie obiektów budowlanych i towarzyszących im urządzeń musi być zgodne z warunkami określonymi przepisami szczególnymi.

§ 7

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

1. Obszar położony we wsi Czatkowice leży w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Kaliskiego i Wojewody Wrocławskiego z dnia 3 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Województwa Wrocławskiego nr 6 z dnia 17 czerwca 1996 r.) w sprawie utworzenia i ochrony tego Parku dla zachowania wartości przyrodniczych, krajobrazowych i historyczno-kulturowych oraz w Rozporządzeniu Nr 1 Wojewody Dolnośląskiego i Wojewody Wielkopolskiego z dnia 2 października 2000 r. zmieniającym w/w Rozporządzenie Wojewody Kaliskiego i Wojewody Wrocławskiego (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego nr 38, poz. 656).
2. Zgodnie z ustaleniami w/w Rozporządzenia na obszarze Parku:
 - 1) Zakazuje się:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627),
 - b) utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
 - c) wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na środowisko przyrodnicze,
 - d) likwidowania oczek wodnych, starorzeczy oraz przekształcania terenów podmokłych,
 - e) lokalizowania składowisk i wylewisk odpadów przemysłowych i komunalnych pochodzących spoza gmin znajdujących się w obrębie Parku,
 - f) wylewania gnojowicy, za wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych zgodnie z zasadami agrotechnicznymi,
 - g) lokalizowania ośrodków hodowlanych na skalę przemysłową posługujących się metodą bezściółkową,
 - h) biwakowania poza miejscami wyznaczonymi,
 - i) organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
 - j) umieszczania tablic ogłoszeniowych, reklamowych itp. poza granicami jednostek osadniczych, z wyjątkiem tablic związanych z ochroną i zagospodarowaniem Parku.
 - 2) Wojewoda Dolnośląski w sytuacjach szczególnych, a nie pogarszających walorów przyrodniczych Parku, może odstąpić od zakazów wymienionych powyżej, ale tylko w zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627).
 - 3) Wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wojewodą Dolnośląskim następujących czynności:
 - a) decyzji w sprawie likwidacji zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
 - b) lokalizacji ośrodków hodowlanych na skalę przemysłową o wielkości powyżej 100 DJP,
 - c) lokalizacji nowych ośrodków wypoczynkowych i obiektów o charakterze hotelarskim,
 - d) budowy nowych dróg, linii energetycznych, ciągów ciepłowniczych, gazowych itp. za wyjątkiem urządzeń lokalnych,
 - e) programów i wieloletnich planów gospodarki rolnej, łowieckiej, rybackiej i turystycznej,
 - f) prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, a w szczególności budowy stawów rybnych i innych zbiorników wodnych,
 - g) prowadzenia nowych melioracji, dokonywania regulacji rzek i potoków,
 - 4) Wprowadza się obowiązek:
 - a) prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania lasów wchodzących w skład parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu,
 - b) prowadzenia gospodarki w zakresie eksploatacji złóż surowców mineralnych wyłącznie w oparciu o zasady określone odrębną decyzją koncesyjną,
 - c) ochrony istniejących obiektów historyczno-kulturowych,
 - d) stosowania form architektonicznych harmonizujących z walorami krajobrazowymi Parku,

- e) prowadzenia gospodarki rolnej nie powodującej degradacji gleb i innych elementów środowiska, w tym zakaz stosowania pestycydów I i II grupy - za wyjątkiem sadów,
 - f) stosowania zasady ograniczania lokalizacji nowych obiektów budowlanych poza granicami jednostek osadniczych.
3. Ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami w działalności inwestycyjnej z uwagi na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów” (E) posiadającego status obszaru wysokiej ochrony (OWO).
 4. Ustala się obowiązek, zgodnie z przepisami szczególnymi, przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

§ 8

Ustalenia z zakresu ochrony dóbr kultury

1. Teren opracowania planu nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej oraz nie posiada obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.
2. Ustala się, że ze względu na położenie terenu opracowania planu w pobliżu zabytkowych stanowisk archeologicznych, wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzgodnić z Wydziałem Zabytków Archeologicznych SOZ Wrocław, a prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim. 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. Nr. 98 poz. 1150 z 1999 r.). Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia WO SOZ – Wydziału Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 – dniowym wyprzedzeniem.

§ 9

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i sposobu kształtowania układu komunikacyjnego

1. Ustala się system obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem:
 - 1) istniejąca droga gminna, prowadząca od drogi powiatowej nr 47512 relacji Czatkowice – Wierzchowice – Świebodów – Postolin – Gruszczyca (zaliczonej do klasy Z), stanowiąca dojazd do terenu opracowania,
 - 2) istniejąca linia kolejowa nr 281 Oleśnica – Chojnice, linia pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, czynna, pasażersko – towarowa,
 - 3) sieć zakładowych dróg i placów manewrowych i postojowych.
2. Ustala się obowiązek uszczelniania podłoża terenów parkingów i placów manewrowych w celu zapobieżenia infiltracji zanieczyszczeń ropopochodnych do gleby.
3. Ustala się zasadę lokalizowania w granicach linii rozgraniczających dróg, ulic i placów sieci uzbrojenia technicznego oraz pasów zieleni wysokiej i niskiej. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie sieci innymi trasami.
4. Ustala się zapewnienie warunków widoczności poziomej i pionowej poprzez wyznaczenie trójkąta widoczności w obszarach istniejących i projektowanych skrzyżowań i włączeń zjazdów; zasady powyższe obowiązują również na skrzyżowaniach kolejowo – drogowych.

§ 10

Ustalenia w zakresie modernizacji i rozwoju infrastruktury technicznej

1. Ogólne zasady uzbrajania terenów w infrastrukturę techniczną:
 - 1) Linie rozgraniczające dróg i ulic stanowią jednocześnie linie rozgraniczające dla usytuowania sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci oraz istniejące wymagające modernizacji należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 2) Nowoprojektowaną sieć uzbrojenia technicznego w rejonie linii kolejowej należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi usytuowania budowli w sąsiedztwie obszaru kolejowego.
 - 3) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia na terenach własnych inwestora jako inwestycji towarzyszących.
 - 4) Wszelkie inwestycje w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych przyłączenia od określonych właścicieli sieci.

2. Zaopatrzenie w wodę
 - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć, docelowo z sieci wodociągowej wsi Czatkowice.
 - 2) Należy zachować, zgodnie z przepisami szczególnymi, strefy ochronne wokół istniejących studni (ujęć wody) o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych.
3. Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków oraz odprowadzenie wód opadowych
 - 1) Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych lub grupowych szczelnych zbiorników bezodpływowych (docelowo z obowiązkiem odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji do oczyszczalni) i zorganizowany wywóz ścieków do najbliższej oczyszczalni.
 - 2) Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
 - 3) Ustala się konieczność zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora.
 - 4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się wyposażenie w kanalizację deszczową utwardzonych ulic i placów i odprowadzenie wód opadowych poprzez separatory do istniejących rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających tereny kolejowe.
4. Zaopatrzenie w gaz
 - 1) Ustala się bezprzewodowe zaopatrzenie w gaz.
 - 2) Dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN 1000 i DN 500 Odolanów – Wierzchowice obowiązują przepisy szczególne, a wszelkie prace w strefie tych gazociągów powinny być prowadzone pod nadzorem odpowiednich służb Regionalnego Oddziału Przesyłu w Poznaniu.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną
 - 1) Ustala się zasilanie z istniejącej stacji transformatorowej R 2328 .
 - 2) W przypadku istotnego wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną należy planować budowę stacji transformatorowej 20/0,4 kV na terenie własnym inwestora.
 - 3) Sieci nN zlokalizowane na obszarze objętym planem w przypadku kolizji z planowaną zabudową należy przebudować staraniem i na koszt inwestora.
6. Sieć telekomunikacyjna
Ustala się rozbudowę istniejącej telekomunikacyjnej sieci abonenckiej.
7. Zaopatrzenie w energię ciepłą
Ustala się indywidualne zaopatrzenie w ciepło przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń spełniających wymogi ochrony środowiska.
8. Usuwanie odpadów
 - 1) Ustala się system kontenerowego gromadzenia odpadów i wywozu na zorganizowane składowisko gminne.
 - 2) Ustala się konieczność uporządkowania i rozwiązania problemu gospodarki odpadami niebezpiecznymi.

§ 11

Ustalenia terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych

Zgodnie z ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741, art.6) ustala się tereny przeznaczone dla realizacji następujących celów publicznych :
stacji transformatorowych, urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE OBEJMUJĄCE OBSZAR POŁOŻONY W OBRĘBIE CZATKOWICE DZ. NR EWID. 534/3 AM4 (ZAŁĄCZNIK RYSUNKOWY NR 1) dotyczące zasad i sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami i symbolami funkcji

§ 12

Integralną część niniejszych ustaleń stanowi rysunek planu, będący **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 13

Tekst dotyczący charakterystyki stanu istniejącego poszczególnych terenów ma charakter informacyjny i **nie stanowi normy prawnej**.

§ 14

Tereny przewidziane pod zabudowę wymagają, w zależności od potrzeb, badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 15

Dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczonych numerami i symbolami funkcji obowiązują w zakresie infrastruktury technicznej ustalenia zawarte w Rozdziale II § 10.

§ 16

Sieć i urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej winny być lokalizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 17

Ustalenia

Ustala się następujące zasady zagospodarowania obszaru objętego planem, podzielonego na tereny:

1PU

Stan istniejący

Teren zakładu produkcyjnego (wytwórnia mebli stylowych), upraw polowych i nieużytków położony przy granicy z gminą Krośnice, przy drodze gminnej, w sąsiedztwie linii kolejowej nr 281 i stacji kolejowej Wierzchowice oraz w sąsiedztwie terenów leśnych.

Ustalenia planu

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno – usługowa i magazynowa.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi logistyczne i biurowe, obsługa firm, mieszkalnictwo funkcyjne.
3. Dopuszczalne funkcje towarzyszące: sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia komunikacji (płace i parkingi), zieleń (ozdobna, izolacyjna).
4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - 1) należy uporządkować i zmodernizować istniejącą zabudowę i urządzenia infrastrukturalne w celu poprawy standardów wyposażenia i użytkowania,
 - 2) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) od obszaru kolejowego wynosi min. 10,0 m, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m oraz musi spełniać zastrzeżenia zawarte w punkcie 3b.
 - b) budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być sytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - c) w stosunku do linii rozgraniczających drogi gminnej B – min. 4,0 m.
 - 4) wzdłuż ogrodzenia winny być założone wielopiętrowe, zimozielone pasy zieleni izolacyjnej.
 - 5) na części terenu oznaczonej na rysunku planu zaleca się lokalizację obiektów budowlanych bez podpiwniczenia lub z płytkim posadowieniem.
5. Uciążliwość obiektów i urządzeń winna zamykać się w granicach działki; należy zlikwidować przekraczanie na granicy istniejącego zakładu dopuszczalnych norm w zakresie stężeń w powietrzu atmosferycznym rozpuszczalników oraz poziomu dopuszczalnego hałasu.
6. Stanowiska postojowe i dojazdy manewrowe dla samochodów muszą mieć nawierzchnie twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych.

2ZL

Stan istniejący

Teren zadrzewień stanowiący część kompleksu leśnego – młodnik o drzewostanie w przewadze sosnowym.

Ustalenia planu

1. Przeznaczenie podstawowe: pozostawia się obecny rodzaj użytkowania – teren zieleni leśnej.
2. Teren wyklucza się spod zabudowy.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18

Tracą moc ustalenia planu przestrzennego zagospodarowania gminy Milicz, zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/16/84 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Miliczu z dnia 28.12.1984 r. i powtórnie uchwalonego Uchwałą Nr XVII/132/92 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 9.03.1992 r. w części dotyczącej obszaru wymienionego w § 3 niniejszej uchwały.

§ 19

Zgodnie z art.10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Miliczu.

§ 21

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

EDMUND BIENKIEWICZ