

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 18 marca 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Krzyków, 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) oraz uchwały nr IV/67/98 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Krzyków, gmina Czernica, oraz zmiany opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Krzyków, gmina Czernica.

C z ę ś ć I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony w północno--zachodniej części wsi Krzyków, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 2,45 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 dla 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 Rady Gminy Czernica,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Krzyków, 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 ustaleń planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej 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 w pkt 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 1:1000, 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) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) miejsce podłączenia układu wewnętrznej komunikacji osiedla do zewnętrznej sieci ulicznej,
- 6) strefy o szerokości 4,0 m przeznaczone do czyszczenia rowów melioracyjnych, wolne od zabudowy, zieleni wysokiej i średniej lub innego trwałego zainwestowania terenu,
- 7) istniejące drzewa do zachowania.

§ 5

Informacyjne oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) proponowana granica działek budowlanych,
- 3) istniejące budynki do zachowania.

C z ę ś ć II

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 6

1. Ustala się, by budynki mieszkalne i gospodarcze charakterem nawiązywały do istniejącej zabudowy.

2. Ustala się dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem dwu- lub czterosпадowymi, o spadku od 30–50 stopni.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20,0 m.

4. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 700 m².

5. Ustala się symetryczne połacie dachów, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.

6. Ustala się, kalenice projektowanych budynków mieszkalnych prostopadle do osi przyległych dróg.

7. Dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.

8. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne dla budynków jednorodzinnych mieszkaniowych – wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe.

9. Dopuszcza się łącznie dwóch lub więcej sąsiadujących działek w jedną.

10. Ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających w szczególności na naprawach ciężkiego sprzętu, w tym także samochodowych, usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących pylenie, hałas, zanieczyszczenia chemiczne atmosfery lub inne zanieczyszczenie

środowiska.

11. Ustala się zakaz podpiwniczania budynków, a po-ziom parteru należy podnieść na wysokość 1,0 m ponad poziom terenu, ze względu na możliwość przerwania wałów rzeki Odry przez tak zwaną stuletnią wodę powodziową.

C z ę ś ć III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolem MN1, MN2:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

2. Teren oznaczony symbolem MNr:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną z dopuszczeniem wbudowanych lub dobudowanych nieuciążliwych usług rzemieślniczych,

2) ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy gospodarczej 7,0 m, realizowane obiekty powinny odpowiadać standardom nowoczesnej architektury, a użyte materiały, szczególnie wykończeniowe, powinny zapewniać trwałą estetykę budynków oraz kolorystykę harmonizującą z otoczeniem.

3. Teren oznaczony symbolem KD1:

ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, wewnętrzna.

4. Teren oznaczony symbolem RP:

ustala się pozostawienie terenu w użytkowaniu rolniczym.

5. Teren oznaczony symbolem EE1:

ustala się przeznaczenie podstawowe – teren pod budowę stacji transformatorowej słupowej.

6. Teren oznaczony symbolem NO1:

ustala się przeznaczenie podstawowe – teren pod budowę przepompowni ścieków sanitarnych.

C z ę ś ć IV

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 organów służby 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 zm.). 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.

C z ę ś ć V

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 9

1. Nakazuje się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu.

2. Nakazuje się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych – zielenią wysoką, średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.

3. Wprowadza się ogrzewanie budynków z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi niekonwencjonalnymi, proekologicznymi źródłami energii.

C z ę ś ć VI

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 razie ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących (w miarę możliwości) oraz projektowanych dróg i ulic,
- 2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale II i 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, odprowadzenie ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych, w granicach planu, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

2. Ustalenia w zakresie poszczególnych rodzajów sieci uzbrojenia technicznego terenu.

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej R 100 przebiegającej wzdłuż ul. Głównej – 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) tymczasowo stosowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczania ścieków sanitarnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe z wywozem do punktu zlewnego fekaliiów), do czasu realizacji gminnej sieci sanitarnej,
 - b) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków indywidualnych lub grupowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - c) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
 - d) budowę przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO1,
 - e) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Krzyków – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód deszczowych do rowu melioracyjnego przebiegającego wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem,
 - b) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
 - c) 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. c),

e) ustala się obowiązek uzgodnienia projektów planowanych inwestycji z administratorem sieci urządzeń melioracyjnych,

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 cieplną ustala się:

a) lokalne źródła ciepła w 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 transformatorowej słupowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **EE1**, na warunkach określonych przez właściciela sieci,

b) zasilanie stacji, o której mowa w lit. a), z linii napowietrznej średniego napięcia, wyprowadzonej z linii L-1019,

c) budowę sieci kablowej niskiego napięcia ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),

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:

1) ustala się miejsce wjazdu na teren nowej zabudowy objętej planem, jak na rysunku planu, od istniejących i projektowanych dróg, biegnących od ul. Głównej,

2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z ww. drogi należy uzgodnić z zarządcą dróg.

C z ę ś ć VII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) 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 Czernica z dnia 22 maja 1992 r. (Dz. Urz. 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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY

Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 18 marca 2002 r. (poz. 1484)

Powiększenie

