

Poz. 730

UCHWAŁA NR XV/104/2000

RADY GMINY CZERNICA

z dnia 15 września 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej we wsi Chrzastawa Wielka gmina Czernica oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego

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 (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz uchwały nr IV/50/98 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej we wsi Chrzastawa Wielka gmina Czernica oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej we wsi Chrzastawa Wielka gmina Czernica oraz zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

D z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 2

1. Plan obejmuje obszar przylegający do północno-wschodniej części układu osadniczego wsi Chrzastawa Wielka wraz z drogami polnymi i rowami melioracyjnymi – AM1, obręb Chrzastawa Wielka, oraz część działki 356 na poszerzenie publicznej drogi dojazdowej – AM2 obręb Chrzastawa Wielka, powierzchnia terenu 20,7 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chrząstawa Wielka gmina Czernica oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 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, 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) **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,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczają się ograniczone 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 planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 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) obowiązujący układ kalenic dachów budynków jednorodzinnych,
 - 6) podłączenia układu wewnętrznej komunikacji do sieci drogowej,
 - 7) istniejący układ rowów melioracyjnych,
 - 8) rowy melioracyjne do zarurowania,
 - 9) pas terenu szerokości 4,0 m przeznaczony do konserwacji rowu melioracyjnego,
 - 10) gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą izolacyjną,
 - 11) istniejące drzewa do zachowania.

§ 5

1. Ustalenia graficzne informacyjne:
 - 1) granice opracowania,
 - 2) proponowane granice działek budowlanych,
 - 3) istniejące budynki do zachowania,
 - 4) granice własności.

D z i a ł I I

Ustalenia ogólne w zakresie zagospodarowania terenu

§ 6

1. Ze względu na płytkie zaleganie wód gruntowych oraz możliwość przzerwania wałów rzeki Odry tzw. 1% wodą powodziową nie należy podpiwniczać budynków, a poziom parteru należy podnieść na wysokość 1,0 m ponad poziom terenu.

2. Należy szczególnie starannie izolować przeciwwilgociowo łąwy i mury fundamentowe.
3. Ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych i zadrzewiania terenu w strefie izolacyjnej gazociągu wysokoprężnego szerokości 40 m, pokazanej na załączniku graficznym.
4. Ustala się minimalną szerokość działki na 22 m.
5. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 650 m².
6. Ustala się możliwość likwidacji sięgaczy drogowych w przypadku połączenia działek, przez nie obsługiwanych, w jedną całość.
7. Dopuszcza się wykonanie sięgaczy drogowych przy ewentualnym dzieleniu działek budowlanych na dwie lub więcej.

D z i a ł III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolem **MN 1 – MN 9**:

- 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i rekreacyjne,
- 2) ustala się, jako przeznaczenie dopuszczalne wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe,
- 3) ustala się, dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacyjnych dopuszczalną wysokość dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem dwuspadowym, o spadku 30 do 50 stopni,
- 4) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły,
- 6) ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, w tym także samochodowych, usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych.

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

Teren ten przeznaczony pod drogę dojazdową publiczną o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

3. Tereny oznaczone symbolem **KD 2 do KD 8**:

Tereny przeznaczone pod sięgacze drogowe o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

4. Tereny oznaczone symbolem **KD 9 do KD 11**:

Tereny przeznaczone pod sięgacze drogowe o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających.

5. Tereny oznaczone symbolem **KD 12 do KD 15**:

Tereny przeznaczone pod sięgacze drogowe o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających.

6. Teren oznaczony symbolem **E 1 – E 3**:

- 1) teren ten przeznaczony pod budowę stacji transformatorowej,
- 2) stacja powinna być budynkiem murowanym,
- 3) stacja powinna mieć dach czterospadowy, kryty dachówką ceramiczną, koloru czerwonego.

7. Teren oznaczony symbolem **RM 1**:

Ustala się pas terenu o szerokości 4,0 m na strefę konserwacji rowu melioracyjnego. Na terenie tym wyklucza się zabudowę, zadrzewienia i zakrzewienia.

8. Teren oznaczony symbolem **RP 1**:

Teren upraw polowych – bez zmian.

D z i a ł 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.

D z i a ł V

Wymagania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych

§ 9

Teren położony jest w strefie występowania stanowisk archeologicznych.

W związku z powyższym na siedem dni przed przystąpieniem do robót ziemnych inwestor zobowiązany jest do powiadomienia o tym SOZ – Inspekcji Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu (obecny adres, ul. Bernardyńska 5, tel. 344-14-49).

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 (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150 ze zmianami).

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

D z i a ł VI

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 10

1. Nakazuje się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu.
2. Nakazuje się pokrycie wszystkich terenów nie utwardzonych i nie zabudowanych zielenią lub uprawami ogrodniczymi.
3. Wprowadza się ogrzewanie budynków z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi proekologicznymi niekonwencjonalnymi źródłami energii (baterie słoneczne, pompy ciepłe itp.).

D z i a ł 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 dziale 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 dziale 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 $\text{R } 150$ i $\text{R } 100$ przebiegającej wzdłuż ulicy Wrocławskiej oraz $\text{R } 100$ wzdłuż ulicy Leśnej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej w liniach rozgraniczających projektowanej ulicy,
- 2) w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:

- a) tymczasowo stosowanie indywidualnych rozwiązań oczyszczania ścieków sanitarnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe z wywozem do punktu zlewnego fekaliów), do czasu realizacji gminnej sieci sanitarnej,
 - b) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków indywidualnych lub grupowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - c) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej w liniach rozgraniczających istniejącej i projektowanej ulicy,
 - d) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Chrzastawa Wielka – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych, przebiegających przez obszar planu,
 - b) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej między liniami rozgraniczającymi projektowanych ulic,
 - 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),
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasilanie w gaz z planowanej sieci gazowej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, ułożonej w liniach rozgraniczających istniejącej i projektowanej ulicy,
 - 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 emisji zanieczyszczeń,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) budowę dwóch stacji transformatorowych wewnątrzowych, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) przebudowę stacji transformatorowej słupowej R 2599 na stację transformatorową wewnątrzową,
 - c) skablowanie linii napowietrznej średniego napięcia 20 kV – L-205,
 - d) zasilanie stacji transformatorowych, o których mowa w lit. a) i b), poprzez budowę linii kablowych średniego napięcia, wyprowadzonych z linii napowietrznej L-205,
 - e) budowę sieci kablowej niskiego napięcia ułożonej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic,
- 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 miejsce wjazdu na teren nowej zabudowy objętej planem, jak na rysunku planu, od ulicy Wrocławskiej, biegnącej przez wieś Chrzastawa Wielka. Warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianą drogą uzgodnić z zarządcą dróg.

D z i a ł VIII

Postanowienia końcowe

§ 12

Dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem 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 (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami).

§ 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 niniejszym planem.

§ 14

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

§ 15

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

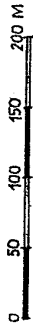
PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

ZDZISŁAW SALWACH

Załącznik nr 1 do uchwały nr XV/104/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 15 września 2000 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I REKREACYJNE
WE WSI
CHRZAŚTAWA WIELKA GMINA CZERNICA
ORAZ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA
W ZAKRESIE OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
/CZĘŚĆ PÓŁNOCNO-WSCHODNIA/**

SKALA 1:2000



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	OBWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA DZIAŁEK BUDOWLANYCH WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINNA REKREACYJNA
	ZIELEŃ PUBLICZNA
	BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY, UKŁAD KALENICZY DACHU 40°-50°
	STACJE TRANSFORMATOROWE
	DRUGI GMINNE OSIEDLOWE
	PAS TERENU SZER. 4 M DLA KONSERWACJI RÓWNI MELIORACYJNEGO
	TEREN POLNY DOPRAWY PRZEMOWE

	PODŁĄCZENIE UKŁADU WEWNĘTRZNEJ KOMUNIKACJI OSIEDLA DO SIECI DROGOWEJ
	DRZEWIA DO ZACHOWANIA
	ODKRYTE RÓWY DO ZARÓROWANIA
	ODKRYTE RÓWY MELIORACYJNE
	GRANICA OPRACOWANIA PRZEZNACZENIA
	GRANICA OPRACOWANIA PRZEZNACZENIA
	DZIAŁEK BUDOWLANYCH
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI

