

UCHWAŁA NR XXI/244/2005

RADY GMINY CZERNICA

z dnia 28 lutego 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Chrzastawa Wielka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz.1568, z 2004 r. Nr 102 poz.1055 i Nr 116 poz. 1203), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/115/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 27 października 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica, **Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:**

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr 181/1, 181/2, 182, cz. 186 w obrębie wsi Chrzastawa Wielka, w granicach określonych w rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym integralną część i załącznik do niniejszej uchwały. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 2,60 ha.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenów, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,
- 4) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane o różnej wielkości,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Na ustalenia, o których mowa w ust.1 składają się:

- 1) ogólne zasady zagospodarowania terenu, zawarte w rozdziale II,
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających, zawarte w rozdziale III,
- 3) rysunek planu o którym mowa w § 1 obowiązuje w zakresie oznaczeń określonych w legendzie.

§ 3. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

1. Planie - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem.
2. Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3. Przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne.
4. Terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania.
5. Funkcji lub sposobie użytkowania terenu - należy przez to rozumieć dominującą funkcję obszaru.

Rozdział II

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 4. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczone w rysunku planu jako ciągle - oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów.

2. Określone w planie funkcje terenów wskazują na podstawowy sposób użytkowania terenów. Oznacza to możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

3. Wewnętrzne podziały terenów zabudowy mieszkaniowej wskazane w rysunku planu są orientacyjne.

4. Ustala się minimalną szerokość frontu działki pod zabudowę na 22 m.

5. Teren był objęty zalewem powodziowym w 1997 roku, ustala się wymóg informowania inwestorów przed wydaniem decyzji administracyjnych o potencjalnym zagrożeniu powodziowym.

§ 5. Wszelkie prace ziemne, prowadzone w obrębie obszaru objętego planem wymagają uprzedniego zgłoszenia i prowadzenia pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim właściwej Służby Ochrony Zabytków; inwestor zobowiązany jest do powiadomienia o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

§ 6. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1) uzbrojenie terenów budowlanych winno następować kompleksowo i wyprzedzać realizację zabudowy,

2) linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone w rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg. Dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od tej zasady, przy zapewnieniu nie zmienionych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale III,

3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestora.

§ 7. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego.

2. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

Projekty budowlane inwestycji wymagają kompleksowego rozwiązania gospodarki wodno - ściekowej, zgodnie z aktualnymi możliwościami, przy zachowaniu następujących warunków i preferencji:

1) docelowo dla wszystkich obiektów wymagane jest odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

2) do czasu realizacji osiedlowej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) budowę stacji transformatorowej słupowej poprzez wydzielenie niezbędnego terenu, na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny,

2) wymóg stosowania kablowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych,

3) ogrzewanie budynków należy rozwiązać przy wykorzystaniu ekologicznych czynników grzewczych, takich jak olej opałowy, energia elektryczna gaz lub innych, dopuszcza się kominki,

4) odpady związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych nie mogą stwarzać uciążliwości dla otoczenia - ustala się wymóg uzgodnienia rozwiązania gospodarki odpadami z Zakładem Gospodarki Komunalnej,

5) wszelkie inwestycje w zakresie realizacji sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci. Wymienione inwestycje wymagają dodatkowych zabezpieczeń przed podwyższonym stanem wód gruntowych.

§ 8. 1. Realizacja układu komunikacyjnego winna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.

2. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi, a także kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.

Rozdział III

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNL, 2MNL, 3MNL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów ,wyłącznie, na zabudowę rekreacyjną,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic działek przebiegających wzdłuż ulicy 1KD, 2KD, 3KP,
- 3) wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji w tym poddasze i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna w formie prostokąta o podziałach symetrycznych,
- 4) ze względu na trudne warunki fizjograficzne – możliwość zalania terenu wodami powierzchniowymi poziom podłogi parteru budynków należy wynieść na wysokość 1,0 – 1,20 m powyżej naturalnego poziomu terenu, a mury fundamentowe obiektów budowlanych w sposób szczególny zabezpieczyć przed wilgocią,
- 5) pokrywy zbiorników bezodpływowych ścieków sanitarnych muszą znajdować się na wysokości odpowiadającej poziomowi podłogi parterów budynków,
- 6) ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 1,50 m. Ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno),
- 7) zakaz podpiwniczania budynków,
- 8) dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolno stojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych,
- 9) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wolno stojących lub wbudowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

§ 10. Dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem - ZI ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu na zieleń izolacyjną,
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy,
- 3) zakaz sadzenia drzew i krzewów,
- 4) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W ustala się przeznaczenie terenu na otwarty rów melioracyjny.

§ 12. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD, 2KD ustala się przeznaczenie terenu na drogi wewnętrzne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- 2) szerokość jezdni co najmniej 5,5 m.

§ 13. Dla terenów komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 KP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na ciąg pieszo-jezdny (osiedlowy – wewnętrzny),
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4,5 m.

Rozdział IV **Przepisy końcowe**

§ 14. Dla terenu określonego w § 1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

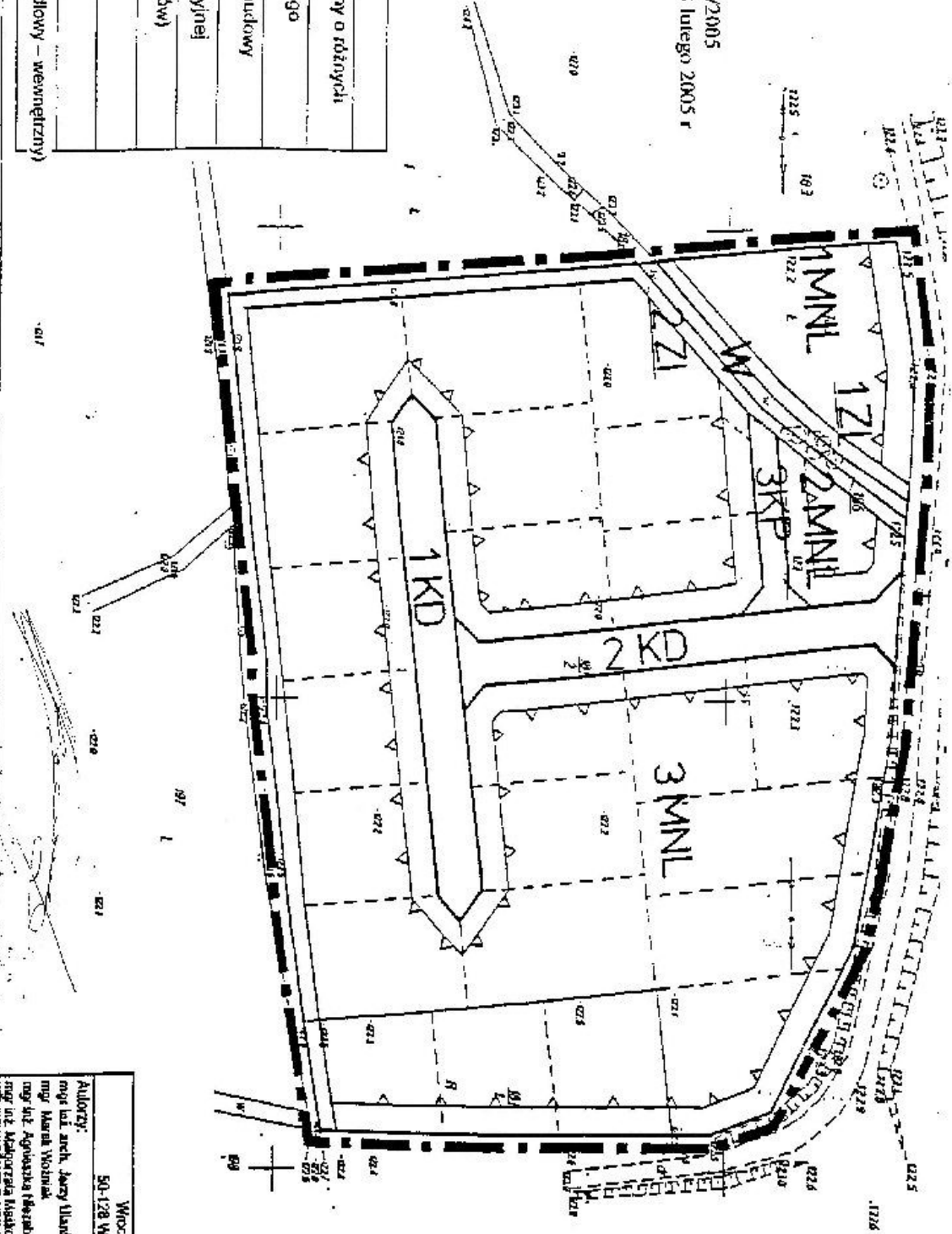
A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'Czernica' or similar, written in a cursive script.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Chrzęstawa Wielka

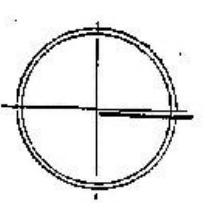
Załącznik do uchwały nr XXI/244/2005
 Rady Gminy w Czerstoy z dnia 28 lutego 2005 r

LEGENDA:

—	granica opracowania
—	linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach
—	linia polciała wewnętrznego
—	nierozkaszalna linia zabudowy
△	teren zabudowy rekreacyjnej
W	teren wód olwatych (rowów)
ZI	teren zieleni izolacyjnej
KD	droga wewnętrzna
KP	ciąg pieszo – jezdny (osiedlowy – wewnętrzny)



SKALA 1:1000



<p>Woj. dolnośląskie powiat Wrocławski gm. Cieplice os. Chrzęstawa Wlk. dz. 18A/2, 18Z Nr skraj. 453, 433 OTL, 0/1</p>	<p>MAPA DLA CELÓW PROJEKTYWNYCH SKALA 1:1000</p> <p>Wykonano w Pracowni Zastawni Kształtowania Przestrzeni w Wrocławiu na podstawie mapy zasadniczej oraz danych technicznych gruntu</p>	<p>Pracownia Zastawni Kształtowania Przestrzeni ul. Astrida Pienkowskiego 15/17 50-041 Wrocław</p> <p>Wykon.: Maciej Fogaj Wzrost.: dr. inż. J. 01.2001</p> <p>K. Kozłowski</p>	<p>Autoryzacja: mgr inż. arch. Jacek Ulanowicz mgr. Marek Wotnicki mgr. inż. Agnieszka Kozłowska mgr. inż. Magdalena Masłko</p> <p>Wrocławskie Biuro Urbanistyczne 50-128 Wrocław ul. Św. Janki 18/17</p> <p>Podpis:</p>
--	--	---	---

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.