

**UCHWAŁA NR XXIX/270/2002
RADY GMINY CZERNICA
z dnia 18 marca 2002 roku**

**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 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz.1591), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139, ze zmianami) oraz uchwały nr IV/68/98 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 1998 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Krzyków 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.**

**uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Krzyków gmina Czernica.**

**CZĘŚĆ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2.

1. **Plan obejmuje obszar położony w północnej części wsi Krzyków, obejmujący działkę nr 26, AM 1, Obręb Krzyków, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 1,65 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 1:1.000, 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 1:1.000, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 6) obowiązujący układ ulicy i miejsce jej podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
 - 7) strefy o szerokości 4,0 m przeznaczone do czyszczenia rowów melioracyjnych, wolne od zabudowy, zieleni wysokiej i średniej lub innego trwałego zainwestowania terenu,
 - 8) istniejące budynki z możliwością adaptacji przebudowy i rozbudowy,
 - 9) drzewa istniejące do pozostawienia.

§ 5.

Informacyjne oznaczenia graficzne na rysunku planu:

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

CZĘŚĆ II.

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 6.

1. Na terenie objętym planem, budynki mieszkalne i gospodarcze należy charakterem nawiązać do istniejącej zabudowy w gminie.
2. Ustala się wysokość budynków jednorodzinnych do dwóch kondygnacji z dachami stromymi dwu lub czterosпадowymi o spadku od 30-50 stopni, z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkalne.
3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki – 16.0 m.
4. Ustala się minimalną powierzchnię działki – 560 m².
5. Ustala się zakaz podpiwniczania budynków, a poziom parteru należy podnieść o 1m w stosunku do terenu istniejącego, ze względu na możliwość przerwania wałów rzeki Odry przez tak zwaną stuletnią wodę powodziową.
6. Ustala się, że kalenice projektowanych budynków mieszkalnych należy sytuować prostopadle do osi przyległych dróg, w przypadku realizacji jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym, dopuszcza się układ kalenicy równoległy do drogi obsługującej budynek.

CZĘŚĆ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

§ 7.

1. **Tereny oznaczone symbolem MN1:**
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,

- 2) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej dopuszcza się możliwości rozbudowy, przebudowy i adaptacji budynków,
 - 3) ustala się zachowanie istniejących drzew.
- 2. Teren oznaczony symbolem MN2:**
- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
 - 2) ustala się symetryczne połacie dachów, krytych dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły,
 - 4) dopuszcza się możliwość zabudowy rezydencjonalnej na całym terenie,
 - 5) w przypadku realizacji zabudowy jak w ustępie 3. punkt 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez wydzielania działek budowlanych.
- 3. Teren oznaczony symbolem MN3:**
- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne typu szeregowego,
 - 2) dopuszcza się możliwość adaptacji, przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku gospodarczego na budynek mieszkalny z podziałem na mieszkania typu szeregowego na wynajem, bez wydzielania działek budowlanych - zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać potrzeby obsługi technicznej budynków i rekreacji mieszkańców,
 - 3) w przypadku realizacji zabudowy jak w ustępie 3. punkt 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez wydzielania działek budowlanych.
- 4. Teren oznaczony symbolem KD1:**
- ustala się przeznaczenie podstawowe: teren na poszerzenie drogi do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, z jezdnią i obustronnym chodnikiem.
- 5. Teren oznaczony symbolem KD2:**
- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony na drogę dojazdową, wewnętrzną, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających,
 - 2) w przypadku zabudowy rezydencjonalnej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN2 i MN3, dopuszcza się możliwość zmniejszenia zakresu realizacji drogi KD2, w zależności od potrzeb.
- 6. Teren oznaczony symbolem KD3:**
- ustala się przeznaczenie podstawowe: teren na poszerzenie drogi do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, z jezdnią i obustronnym chodnikiem.
- 7. Teren oznaczony symbolem EE1:**
- ustala się przeznaczenie podstawowe: teren o wymiarach 3,0 x 3,0 m, przeznaczony pod budowę stacji transformatorowej - słupowej.

CZĘŚĆ 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 1962r. o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 98 poz.1150 ze zmianami). Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia odpowiednich służb ochrony zabytków – inspekcji zabytków archeologicznych we Wrocławiu, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-mio dniowym wyprzedzeniem.

**CZĘŚĆ 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.

**CZĘŚĆ 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 działach 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 Ø100 przebiegającej wzdłuż ul. Zagrodowej – 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) tymczasowe stosowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczania ścieków sanitarnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe z wywozem do punktu zlewnego fekaliów), do czasu realizacji gminnej sieci sanitarnej lub rozwiązania o których dalej mowa w lit. b),
- 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) 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 wschodniej 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 na 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) w zależności od zapotrzebowanej mocy:
 - budowę stacji transformatorowej słupowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE1, na warunkach określonych przez właściciela sieci - wariant I,
 - wyprowadzenie nowego obwodu niskiego napięcia z istniejącej stacji transformatorowej wewnętrznej R-1019 zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, przy ul. Głównej, na warunkach określonych przez właściciela sieci - wariant II,
- b) zasilanie stacji, o której mowa w literze a) z linii napowietrznej średniego napięcia 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 istniejącej i projektowanej drogi, biegnącej od ul. Głównej,
- 2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z ww. drogi należy uzgodnić z zarządcą dróg.

CZĘŚĆ VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11.

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 1999 r. nr 15, poz. 139, ze zmianami), 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 roku (Dz.

Urzędowy Województwa Wrocławskiego nr 9, poz. 72) w granicach terenu objętego niniejszym planem.

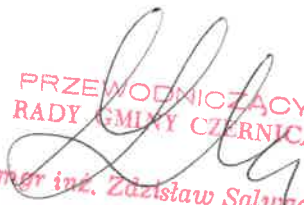
§ 13.

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 Czernica**

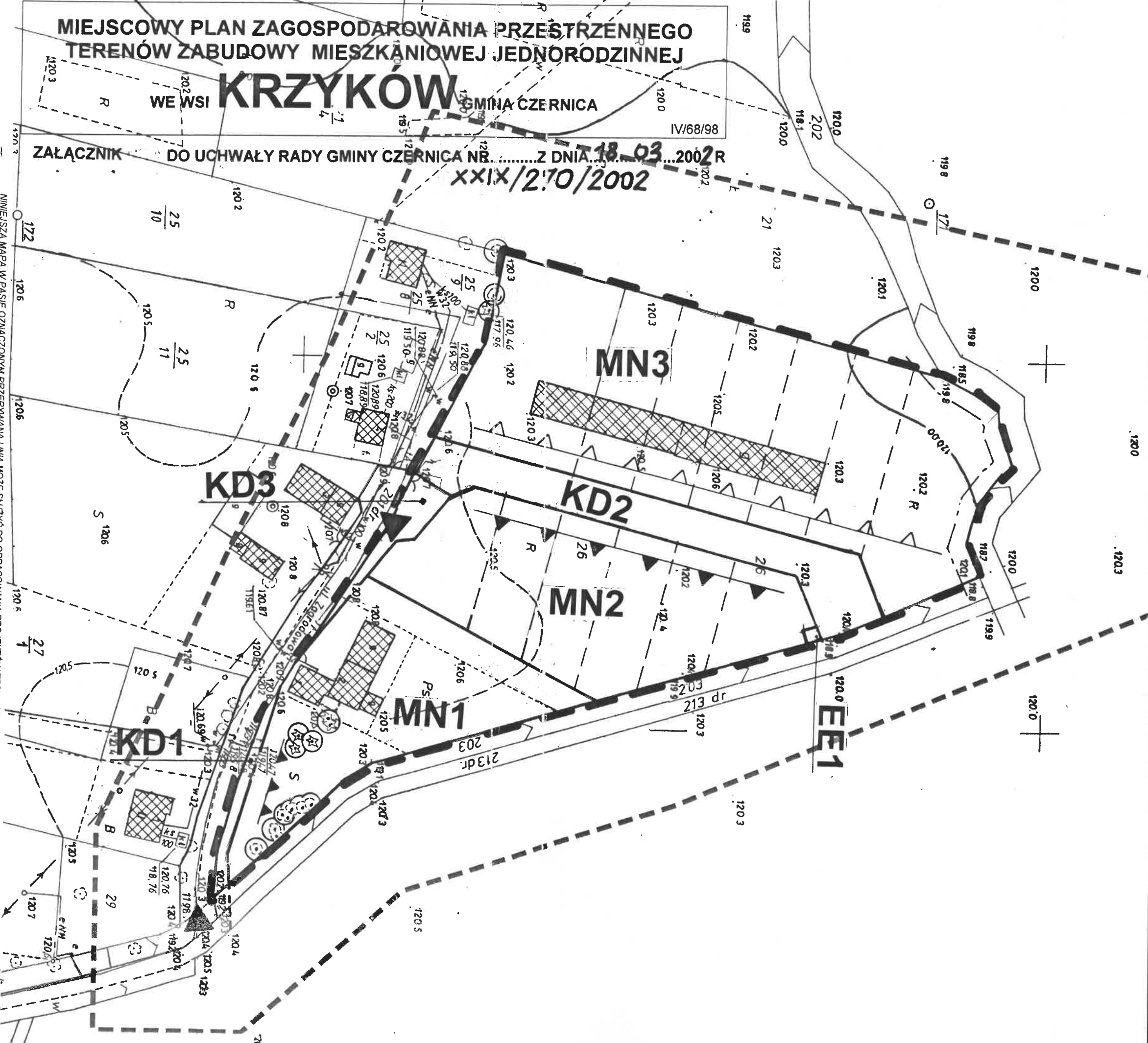

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY CZERNICA
mgr inż. Zdzisław Salwach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

WE WSI **KRZYKÓW** GMINA CZERNICA

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY RADY GMINY CZERNICA NR Z DNIA 18.03.2002 R
XXIX/210/2002

NINIJSZA MAPA W PASIE OZNA CZONOWY PRZERWANĄ LINIĄ MOZE SŁUZYĆ DO OPACOWANIA PROJEKTÓW TECHNICZNYCH UZGADNIANYCH PRZEZ ZUDP



woj. dolnośląskie
powiat wrocławski
gm. Czernica
obr. KRZYKÓW
ul. Zagrodowa
dz. 26

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
SKALA 1:1000
Wykonano w Powiatowym Zakładzie Katastralnym we Wrocławiu na podstawie mapy zasadniczej oraz operatu ewidencyjnego gruntów
Nr sekcji: 453.344.044.092

Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu
ul. Józefa Piłsudskiego 15-17
50-044 Wrocław
Wykonat: Robert Dygas
Wrocław, dn. 05. 08. 1999 r.

Ne wykucza się istnienie w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych

Aktualizacja mapy wykonana została przez
Wrocław, dn. 05. 08. 1999 r.

Kierownik
[Signature]

86.89/11

**PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

WSI KRZYKÓW GMINA CZERNICA
IV/68/98

UCHWAŁY RADY GMINY CZERNICA NR. **XXIX/270/2002** Z DNIA **18.03.2002 R.**



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
	DROGI PUBLICZNE OSIEDLOWE
	STACJE TRANSFORMATOROWE
	PODŁĄCZENIE UKŁADU WEWNĘTRZNEJ KOMUNIKACJI OSIEDLA DO SIECI DROGOWEJ
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI DO ADAPTACJI, PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY
	ISTNIEJĄCE DRZEWIA DO ZACHOWANIA
	GRANICA PASA TERENU SZER. 4 m DLA KONSERWACJI ROWU MELIORACYJNEGO
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU

	GRANICA OPRACOWANIA
	PROPONOWANA GRANICA DZIAŁEK BUDOWLANYCH
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI



SKALA 1:1000