

**UCHWAŁA RADY gminy czernica**

z dnia 18 marca 2002 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chrząstawa Wielka, 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/49/98 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chrząstawa 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 we wsi Chrząstawa Wielka, gmina Czernica.

D z i a ł I

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony w środkowej, północnej części wsi Chrząstawa Wielka, obejmujący działki nr 160, 161, 162, oraz przyległe drogi polne i rowy melioracyjne, AM 1, obręb Chrząstawa Wielka, zgodnie z granicami ustalonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu – 4,50 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,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Chrząstawa Wielka, 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 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) obowiązujący układ ulic i miejsca ich podłączenia od zewnętrznej sieci ulicznej,
- 7) istniejący rów melioracyjny,
- 8) obowiązujący pas terenu o szerokości 4,0 m, przeznaczony do konserwacji rowu melioracyjnego,
- 9) istniejący rów melioracyjny do zarurowania (przepust),
- 10) tereny o niekorzystnych warunkach fizjograficznych do zabudowy.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) granica opracowania,
- 2) proponowana granica działek budowlanych,
- 3) istniejące granice własności terenu,
- 4) istniejące budynki.

## D z i a ł I I

### USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 5

1. Ustala się, by budynki mieszkalne i gospodarcze charakterem nawiązywały do istniejącej zabudowy w gminie.
2. Ustala się dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem dwu- lub czterospadowym, o spadku od 30 do 50 stopni.
3. Ustala się symetryczne połacie dachów dwu- lub czterospadowych, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.
4. Dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.
5. Ustala się układ kalenic projektowanych budynków mieszkalnych prostopadle do osi dróg przyległych do działki.
6. Ustala się minimalną szerokość frontu działki na 24,0 m.
7. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 670 m<sup>2</sup>.
8. Dopuszcza się łącznie dwóch lub więcej sąsiadujących działek w jedną.
9. Dopuszcza się wbudowane w partery budynków mieszkalnych usługi nieuciążliwe.
10. Ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, a szczególnie: samochodowych, blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących: pylenie, hałas lub inne zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego.
11. Ustala się pas terenu o szerokości 4,0 m na strefę konserwacji rowu, gdzie ustala się zakaz zabudowy, zadrzewienia i zakrzewienia.
12. Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych zaleca się nie realizowanie podpiwniczeń oraz podniesienie poziomu frontu powyżej poziomu wody gruntowej.
13. Na terenie MN1, oprócz projektowanej zabudowy, zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.
14. Na części terenów oznaczonych symbolem MN3 występują niekorzystne warunki posadowienia obiektów budowlanych, w związku z czym przed wykonaniem projektu technicznego budynku należy wykonać badanie geologiczne gruntu i odpowiednio do jego wyników dostosować warunki posadowienia.

## D z i a ł I I I

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 6

1. Tereny oznaczone symbolem **MN1**, **MN2**, **MN3**: ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne; dopuszcza się wbudowane w partery budynków mieszkalnych –

nieuciążliwe usługi.

2. Teren oznaczony symbolem **EE1**: ustala się przeznaczenie podstawowe – teren pod budowę stacji transformatorowej słupowej.

3. Teren oznaczony symbolem **KD1**: ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – ulica dojazdowa, wewnętrzna, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

4. Teren oznaczony symbolem **KD2**: ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – poszerzenie ulicy dojazdowej, wewnętrznej, do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

5. Teren oznaczony symbolem **NO1**: ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – przepompownia ścieków sanitarnych.

#### D z i a ł I V

### WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

#### § 7

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 inspekcji zabytków archeologicznych odpowiednich służb ochrony zabytków we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

#### D z i a ł V

### USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

#### § 8

1. Ustala się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią wysoką, średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.

2. Ustala się ogrzewanie budynków: gazem z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi proekologicznymi, w tym niekonwencjonalnymi źródłami energii (baterie słoneczne, pompy ciepłe itp.).

#### D z i a ł V I

### USTALENIA W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU I OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

#### § 9

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 należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic,

2) dopuszczane są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od zasady przy niezmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale II i III,

3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, ustala 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, odprowadzanie ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach położonych w granicach planu wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

## 2. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów sieci uzbrojenia technicznego terenu:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej  $\bar{R}$  100 przebiegającej wzdłuż ul. Leśnej – 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 odprowadzania 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,
- 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 Chrząstawa Wielka – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód deszczowych do rowu melioracyjnego przebiegającego wzdłuż ulicy Leśnej oraz wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowu,
- b) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej, 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) 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 L-2504,
- c) przełożenie odcinka linii, o której mowa w lit. b, kolidującej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem KD1,
- d) 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 szczegółowych 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 drogi, biegnącej od ul. Wrocławskiej,
- 2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z ww. drogi należy uzgodnić z zarządcą dróg.

## D z i a ł VII

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 10

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym stawkę procentową służącą do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust 3 wymienionej ustawy, ustala się na 30%.

#### § 11

Tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica zatwierdzonego uchwałą nr III/13/92 Rady Gminy Czernica z dnia 22 maja 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 9, poz. 72) w granicach terenu objętego niniejszym planem.

§ 12

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  
*ZDZISŁAW SALWACH*

**Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 18 marca 2002 r. (poz. 2249)**

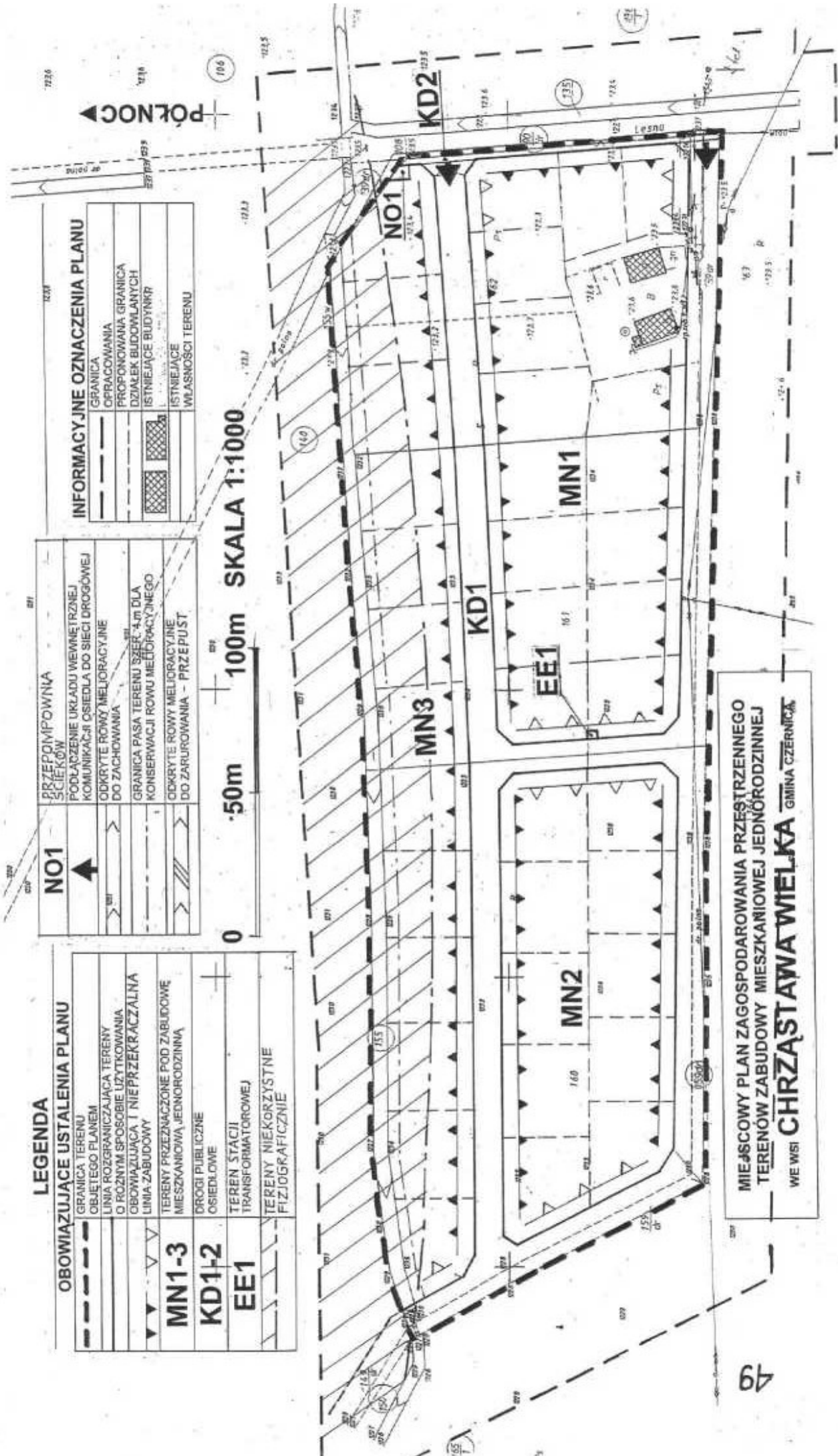
### LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	GRANICA TERENU OBJEKTU PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA I NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
<b>MN1-3</b>	
<b>KD1-2</b>	DROGI PUBLICZNE
<b>EE1</b>	TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
	TERENY NIEKORZYSTNE FIZJOGRAFICZNIE

NO1	
	PRZEPOMIPOWNA SIECIKÓW
	PODLĄCZENIE UKŁADU WIEWMETRZNEJ KOMUNIKACJI OSIEDLA DO SIECI DROGOWEJ
	ODKRYTE ROWY MELIORACYJNE DO ZACHOWANIA
	GRANICA PASA TERENU SZER. 4m DLA KONSERWACJI ROWU MELIORACYJNEGO
	ODKRYTE ROWY MELIORACYJNE DO ZARUROWANIA - PRZEPUST

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU	
	GRANICA
	OPRACOWANIA
	PROFONOWANA GRANICA DZIAŁEK BUDOWLANYCH
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI
	ISTNIEJĄCE WŁASNOŚCI TERENU

0 50m 100m SKALA 1:1000



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
WE WSI **CHRZĄSTAWA WIELKA** GMINA CZERNICA



