

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 28 grudnia 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Chrząstawa Mała, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami) oraz uchwały nr IV/45/1998 r. Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Chrząstawa Mała, gmina Czernica, oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Chrząstawa Mała, gmina Czernica.

D z i a ł I**Przepisy ogólne****§ 2**

1. Plan obejmuje obszar położony w północno-zachodniej części wsi Chrząstawa Mała obejmującej działki nr 106/3, 108, 115/9, 115/10, 115/11, 115/4, 115/5, 115/6, 115/7, 115/15, 115/14, 115/13, 115/12, 124/1 oraz drogi polne i rowy melioracyjne, AM 1, obręb Chrząstawa Mała, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu – 6,05 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 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Chrząstawa Mała, 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 przeznaczona jest ograniczona liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren, o którym mowa w punkcie 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 terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) obowiązujący układ ulic i miejsca ich podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
- 6) obowiązujący pas terenu szerokości 4,0 m, przeznaczony do konserwacji rowu melioracyjnego,
- 7) istniejący rów melioracyjny do zarurowania – przepust,
- 8) istniejące drzewa do zachowania,
- 9) granica terenów niekorzystnych pod względem fizjograficznym,
- 10) linie napowietrzne średniego napięcia ze strefą ochronną.

§ 5

Informacyjne oznaczenia na rysunku planu

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

D z i a ł II

Ustalenia ogólne w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 6

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 35 do 50 stopni.
3. Ustala się symetryczne połacie dachów, 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 minimalną szerokość frontu działki na 22 m.
6. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 800 m².
7. Dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej sąsiadujących działek w jedną.
8. Dopuszcza się wbudowane w partery budynków mieszkalnych usługi nieuciążliwe.
9. Ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, a szczególnie: samochodowych, blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących: pylenie, hałas, zanieczyszczenia chemiczne atmosfery lub inne zanieczyszczenia środowiska.
10. Na części terenów oznaczonych symbolami **MN1**, **MN2** i **MN3** na rysunku planu woda gruntowa występuje na głębokości 0,5 m, w związku z czym na terenach tych zakazuje się realizacji podpiwniczenia budynków.
11. Na pozostałych terenach w granicach objętych planem woda gruntowa występuje na głębokości od 0,5 do 1,0 m, w związku z czym możliwość realizacji piwnic możliwa będzie tylko w tych przypadkach, gdy woda gruntowa będzie występowała na głębokości większej od 0,8 do 1,0 m, na pozostałych terenach zakazuje się realizacji podpiwniczenia budynków.

D z i a ł III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7

1. Teren oznaczony symbolem **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MN4**:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: budownictwo mieszkaniowe

jednorodzinne z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, wbudowanych w partery budynków,

2) na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych, w granicach zaznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia jak w ustaleniach ogólnych – ustęp 10,

3) na pozostałych terenach, poza strefą niekorzystnych warunków fizjograficznych obowiązują ustalenia jak w ustaleniach ogólnych – ustęp 11.

2. Teren oznaczony symbolem **KD1**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: ulica dojazdowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających.

3. Teren oznaczony symbolem **EE1**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: stacja transformatorowa słupowa.

D z i a ł I V

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 odpowiednich służb ochrony zabytków – inspekcji zabytków archeologicznych, 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 zmianami). 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.

D z i a ł V

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 9

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

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

3. 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

§ 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, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic,
- 2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmienionych 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, określonych w dziale III § 7 uchwały, 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 O 100 przebiegającej wzdłuż ul. Wro-clawskiej – 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 fekalii), do czasu realizacji gminnej sieci sanitarnej,
 - b) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, indywidualnych lub grupowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
 - c) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Chrzęstawa Mała – ułożonej 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 – na warunkach określonych przez właściciela rowów,
 - b) zarurowania odcinka rowu melioracyjnego przebiegającego wzdłuż drogi

wychodzącej
z ul. Wrocławskiej,

c) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),

d) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,

e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d),

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 ciepłą ustala się :

a) lokalne źródła ciepła na paliwo płynne, gazowe, elektryczne lub niekonwencjonalne systemy grzewcze,

b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji 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 projektowanej stacji transformatorowej, o której mowa w lit. a), poprzez budowę linii napowietrznej średniego napięcia, wyprowadzonej z linii napowietrznej L-205,

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

d) dla linii napowietrznej średniego napięcia obowiązuje strefa ochronna po trzy metry

w każdą stronę – od balkonów, tarasów, schodów i innych elementów budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz od drzew,

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 miejsca wjazdu na teren nowej zabudowy objętej planem, jak na rysunku planu, od ulicy Wrocławskiej, biegnącej przez wieś Chrząstawa Mała,

2) warunki techniczne włączenia ulicznego układu wewnętrznego z

omawianą ulicą (droga powiatowa) uzgodnić z zarządcą dróg.

D z i a ł VII

Postanowienia końcowe

§ 11

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 (Dziennik 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
ZDZISŁAW SALWACH

Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 28 grudnia 2001 r. (poz. 352)

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
WE WSI **CHRZĄSTAWA MAŁA** GMINA CZERNICA
ORAZ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA
W ZAKRESIE OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

0 50 100 SKALA 1:1000



OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU	
GRANICE OBSZARU	GRANICE OBSZARU
ORIEWNE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW O	ORIEWNE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW O
WŁASNOŚCI	WŁASNOŚCI
LINIA NAPOWIEIRZYWA SR NAPIĘ	LINIA NAPOWIEIRZYWA SR NAPIĘ
ZE STREFĄ OCHRONNĄ	ZE STREFĄ OCHRONNĄ
OBOWIAZUJĄCA	OBOWIAZUJĄCA
LINIA ZABUDOWY	LINIA ZABUDOWY
GRANICA PASA SZER 4 M DO	GRANICA PASA SZER 4 M DO
TERENÓW WYKONYWANYCH	TERENÓW WYKONYWANYCH
MIESZKANIOWEGO, JEDNORODZINNEGO	MIESZKANIOWEGO, JEDNORODZINNEGO
PROJEKTOWANA	PROJEKTOWANA
DROGA GMINNA	DROGA GMINNA
STACJA SŁUPOWA	STACJA SŁUPOWA
TRANSFORMACJA	TRANSFORMACJA
DOM JEDNORODZINNY Z UNIAJEM	DOM JEDNORODZINNY Z UNIAJEM
KALENICY DACHU STROMEGO	KALENICY DACHU STROMEGO
WYKONYWANE	WYKONYWANE
PRZESZKOCZENIE POD ZABUDOWĘ	PRZESZKOCZENIE POD ZABUDOWĘ
ISTNIEJĄCE DRZEWA	ISTNIEJĄCE DRZEWA
DO ZAGŁOBIENIA	DO ZAGŁOBIENIA
ROW MELIORACYJNY	ROW MELIORACYJNY
DO ZAKURLOWANIA - PRZEPILST	DO ZAKURLOWANIA - PRZEPILST
ISTNIEJĄCY ROW	ISTNIEJĄCY ROW
MELIORACYJNY	MELIORACYJNY
WYKONYWANY	WYKONYWANY
POD WZGLĘDEM FIZJOLOGICZNYM	POD WZGLĘDEM FIZJOLOGICZNYM
INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU	
GRANICA	GRANICA
OPRACOWANIA	OPRACOWANIA
ORIEWNE	ORIEWNE
WŁASNOŚCI TERENÓW	WŁASNOŚCI TERENÓW
ISTNIEJĄCE	ISTNIEJĄCE
ORIENTY BUDOWLANE	ORIENTY BUDOWLANE
PROJEKTOWANA GRANICA	PROJEKTOWANA GRANICA
DZIAŁEK BUDOWLANYCH	DZIAŁEK BUDOWLANYCH

