

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 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz uchwały nr XI/80/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 26 kwietnia 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Chrząstawa Mała, gmina Czernica, 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 l**Przepisy ogólne****§ 2**

1. Plan obejmuje obszar położony w południowo-wschodniej części wsi Chrząstawa Mała, przy końcu ul. Leśnej, dz. 375, AM 3, 374, 376, AM 2, wraz z przyległymi rowami melioracyjnymi i drogami, obręb Chrząstawa Mała, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 2,14 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 Chrzęstawa 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 nr 1 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 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 miejsce jego podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
- 6) istniejące rowy melioracyjne,
- 7) obowiązujące pasy terenu szerokości 4,0 m, przeznaczone do konserwacji rowu melioracyjnego, wolne od zabudowy, zadrzewienia i zakrzewienia,
- 8) istniejące rowy melioracyjne do zarurowania,
- 9) istniejące drzewa do zachowania,
- 10) strefa ochronna linii średniego napięcia po 5,0 m od osi linii.

§ 5

Informacyjne oznaczenia na rysunku planu:

- 1) granica opracowania,

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

D z i a ł I I

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 30 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 przyrodniczego.
10. Ustala się pas terenu o szerokości 4,0 m na strefę konserwacji rowu, gdzie ustala się zakaz zabudowy, zadrzewienia i zakrzewienia.

D z i a ł I I I

Ustalenia szczegółowe w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7

1. Teren oznaczony symbolem **MN1**:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, wbudowanych w partery budynków,
 - 2) dopuszcza się połączenie terenów MN1 i MN2 oraz drogi KD2 w przypadku realizacji na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, typu rezydencjonalnego,
 - 3) dla zabudowy wymienionej w punkcie 2) nie obowiązują linie zabudowy ustalone po obu stronach drogi KD2.
2. Teren oznaczony symbolem **MN2**:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,

z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, wbudowanych w partery budynków,

2) dopuszcza się połączenie terenów MN1 i MN2 oraz drogi KD2 w przypadku realizacji na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu rezydencjonalnego,

3) dla zabudowy wymienionej w punkcie 2) nie obowiązują linie zabudowy ustalone po obu stronach drogi KD2 i od drogi KD1.

3. Teren oznaczony symbolem **MN3**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, wbudowanych w partery budynków.

4. Teren oznaczony symbolem **MN4**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, wbudowanych w partery budynków.

5. Teren oznaczony symbolem **KD1**:

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

6. Tereny oznaczony symbolem **KD2**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: sięgacz uliczny o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających z placem manewrowym na końcu,

2) ustala się możliwość nierealizowania drogi KD2 w przypadku realizowanej zabudowy rezydencjonalnej na całości terenów MN1 i MN2.

7. Tereny oznaczony symbolem **KD3**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: sięgacz uliczny pieszojezdny o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających,

2) ustala się realizację mostu na rzece Bierzwiennej, w przypadku realizacji zabudowy na terenach położonych poza wschodnimi granicami planu.

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

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: stacja transformatorowa słupowa.

9. Teren oznaczony symbolem **W1**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: istniejąca rzeka Bierzwienna do zachowania.

10. Teren oznaczony symbolem **W2**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: istniejąca rzeka Bierzwienna do zachowania.

11. 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**

§ 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 służb 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 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 ogrodnictwami.
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 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 należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic,
- 2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej 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, 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. Leonej – 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,

b) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),

c) budowę przepompowni ścieków sanitarnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **NO1**,

d) 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 rzeki Bierwienna oraz rowu melioracyjnego będącego jej dopływem – na warunkach określonych przez właścicieli cieków,

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),

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, 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) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej R-2573, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

b) budowę stacji transformatorowej słupowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **EE1**, po wyczerpaniu rezerwy mocy oraz możliwości przesyłu energii elektrycznej ze stacji R-2573,

c) zasilanie projektowanej stacji transformatorowej, o której mowa w lit. b), poprzez budowę linii napowietrznej średniego napięcia, wyprowadzonej z linii napowietrznej L-205,

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

e) dla projektowanej linii napowietrznej średniego napięcia, o której mowa w lit. c), ustala się strefę ochronną o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii), w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

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 Leśnej, biegnącej przez wieś Chrząstawa Mała,

2) warunki techniczne włączenia ulicznego układu wewnętrznego z omawianą ulicą 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

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 28 grudnia 2001 r. (poz. 350)



