

**UCHWAŁA NR XXVII/253/2001
RADY GMINY CZERNICA
z dnia 28 grudnia 2001 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Nadolice Wielkie, Gmina Czernica.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami) oraz uchwały nr XV/105/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 15 września 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Nadolice Wielkie gmina Czernica,

Rada Gminy Czernica uchwala co następuje:

§ 1

uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Nadolice Wielkie, gmina Czernica.

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

- 1. Plan obejmuje obszar położony po południowej stronie drogi biegnącej z centrum wsi Nadolice w kierunku cmentarza symbolicznego działka nr 132/2, z przyległymi drogami, AM 1, obręb Nadolice Wielkie, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 1,76 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. Ilekcioć 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 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Nadolice Wielkie 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 1:500, 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 przeznacza 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 1:500, 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) połączenie układu wewnętrznej komunikacji osiedla do istniejącej sieci ulicznej,
 - 7) istniejące drzewa do przesadzenia,
 - 8) istniejące drzewa do zachowania.

§ 5

Informacyjne oznaczenia na rysunku planu:

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

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 6

1. Ustala się, by budynki mieszkalne i gospodarcze charakterem architektonicznym 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 minimalną szerokość frontu działki na 22 m.
4. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej, oraz po 400,0 m² dla zabudowy mieszkaniowej dwurodzinnej.
5. Ustala się symetryczne połączenie dachów, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.
6. Dopuszcza się możliwość realizacji trzeciej kondygnacji użytkowej wbudowanej w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.
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 zakaz podpiwniczania budynków, a poziom parteru należy podnieść 1.0 m ponad poziom terenu istniejącego ze względu na możliwość przerwania wałów przeciwpowodziowych przez wodę powodziową rzeki Odry.
11. Nie ustala się strefy sanitarnej od sąsiadującego cmentarza symbolicznego żołnierzy niemieckich.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 7

1. **Tereny oznaczone symbolem MN1, MN2:**
ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, wbudowanych w partery budynków.
2. **Teren oznaczony symbolem KD1:**
ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: poszerzana ulica o szerokości 10.0 m w liniach rozgraniczających.
3. **Tereny oznaczone symbolem KD2:**
ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: ulica dojazdowa o szerokości 10.0 m w liniach rozgraniczających.

4. Tereny oznaczony symbolem KD3, KD4:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: sięgacz uliczny pieszojezdny o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających.

5. Teren oznaczony symbolem NO1:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

DZIAŁ 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 archeologicznej 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 archeologicznej we Wrocławiu, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z 7-miodniowym wyprzedzeniem.

DZIAŁ V. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 9

1. Ustala się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej, poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu oraz do przesadzenia nowo nasadzonych drzew, zgodnie z rysunkiem planu
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.).

DZIAŁ 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 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 dla poszczególnych rodzajów sieci uzbrojenia technicznego terenu:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD1 oraz drogi stanowiącej południowe

- przedłużenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD2 – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnej studni zlokalizowanej na działce własnej inwestora,
 - c) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1, pkt 1) i 2),
- 2) w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:**
- a) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków indywidualnych lub grupowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - b) dopuszczenie tymczasowych rozwiązań oczyszczania ścieków sanitarnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe z wywozem do punktu zlewnego fekaliów) do czasu realizacji gminnej sieci sanitarnej we wsi Nadolice Wielkie,
 - c) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1, pkt 1) i 2),
 - d) budowę przepompowni ścieków sanitarnych, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO1,
 - e) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Nadolice Wielkie – ułożonej na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:**
- a) odprowadzenie wód deszczowych do rzeki Bierzwienna 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) i 2),
 - 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) i 2),
 - 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 emisji zanieczyszczeń w tym niekonwencjonalne źródła energii cieplnej,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**
- a) zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej, planowanej dla projektowanej zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej po północno – zachodniej stronie obszaru objętego planem – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) rezerwę terenu na budowę stacji transformatorowej słupowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE1, w przypadku wstrzymania realizacji zabudowy, o której mowa w literze a),
 - c) budowę sieci kablowej niskiego napięcia ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1, pkt 1) i 2),
- 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 biegnącej z centrum wsi Nadolice Wielkie w kierunku cmentarza symbolu lub od drogi stanowiącej przedłużenie drogi KD2, w kierunku południowym, do drogi Wrocław – Jelcz,
- 2) Warunki techniczne włączenia ulicznego układu wewnętrznego z omawianą ulicą uzgodnić z zarządcą dróg.

DZIAŁ VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w razie ich zbycia przez właściciela lub użytkownika innego niż Gmina Czernica, ustala się jednorazową opłatę od sprzedającego w wysokości 30 % wzrostu wartości tej nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami).

§ 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.

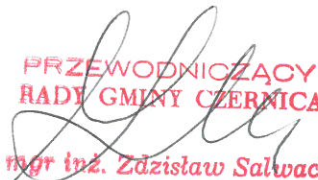
§ 13

Wykonanie uchwały 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