

**UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 21 listopada 2000 r.

**w sprawie uchwalenia 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami) oraz uchwały nr VII/44/98 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 oraz zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**DZIAŁ I****Przepisy ogólne****§ 2**

1. Plan obejmuje obszar położony w południowej części układu osadniczego wsi Chrząstawa Mała obejmującej działki przy końcu ul. Leśnej, AM2, obręb Chrząstawa Mała zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu.

Powierzchnia terenu 2,27 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 Chrzastawa Mała gmina Czernica oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 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 z granicami własności w skali 1:1.000, 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 ograniczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone 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 pkt 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 nr 1 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) obowiązujący układ kalenic dachów budynków jednorodzinnych,
  - 6) obowiązujący układ ulicy i miejsce jej podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
  - 7) granice własności działek; dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej sąsiadujących działek w jedną,
  - 8) obowiązujący pas terenu szerokości 4,0 m, przeznaczony do konserwacji rowu melioracyjnego, wolny od zabudowy, zadrzewienia i zakrzewienia

#### § 5

1. Ustalenia graficzne informacyjne:

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

#### DZIAŁ II

#### Ustalenia ogólne

#### w zakresie zagospodarowania terenu

#### § 6

1. Na terenie objętym planem, budynki mieszkalne i gospodarcze należy charakterem nawiązać do istniejącej zabudowy, zgodnie z wytycznymi

- Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się układ kalenicy prostopadły do przyległej drogi.
  3. Ustala się pas terenu szerokości 4,0 m, przeznaczony na konserwację rowu z zakazem zabudowy, zadrzewienia i zakrzewienia.
  4. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 18 m,
  5. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>.

#### DZIAŁ III

### Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

#### § 7

##### 1. Tereny oznaczone symbolem **MN1 – MN2**:

- 1) na terenie tym ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się, wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe,
- 3) ustala się dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem stromym, dwuspadowym, o spadku 30 do 50 stopni,
- 4) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 5) ustala się dopuszczalność realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły,
- 6) ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, a zwłaszcza samochodowych: usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących: pylenie, hałas lub nieprzyjemne zapachy,
- 7) pozostawia się istniejące budynki mieszkalne, zagrodowe i gospodarcze, przy zabezpieczeniu ich stanu technicznego i estetycznego oraz ograniczeniu uciążliwości zabudowy zagrodowej do terenu własnej działki, dopuszcza się ich przebudowę lub modernizację z zachowaniem ustaleń zawartych w pkt 3 i 4.

##### 2. Teren oznaczony symbolem **KD1**.

Droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m.

##### 3. Teren oznaczony symbolem **KD2**.

Teren ten przeznacza się pod drogę dojazdową o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,0 m.

##### 4. Teren oznaczony symbolem **EE1**.

Teren ten przeznacza się pod budowę stacji transformatorowej słupowej,

#### DZIAŁ IV

### Wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej

#### § 8

Ustala się konieczność wpisania do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiednich warunków zgodnych ze szczególnymi przepisami.

#### DZIAŁ V.

### Wymagania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych

#### § 9

Teren planu zlokalizowany jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. W związku z

powyższym w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia obiektów ruchomych lub nieruchomości zabytków archeologicznych. Dlatego też prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych 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 zmianami). Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia SOZ – Inspekcji Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu, (obecny adres: ul. Bernardyńska 5, tel. 34-365-01, 344-14-49), o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem. Ustala się konieczność wpisania niniejszych uwag do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## DZIAŁ VI

### Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

#### § 10

1. Nakazuje się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu.
2. Nakazuje się pokrycie wszystkich terenów nie utwardzonych i nie zabudowanych 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 proekologicznymi niekonwencjonalnymi źródłami energii (baterie słoneczne, pompy ciepłe itp.).

## DZIAŁ VII

### Ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej

#### § 11

#### 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 miarę ich modernizacji, 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) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 4) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych, określonych w dziale III uchwały, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

#### 2. Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia terenu.

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej R 100 przebiegającej wzdłuż ulicy Leśnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1).
- 2) W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) tymczasowo stosowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczania ścieków sanitarnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe z wywozem do punktu zlewnego fekaliów lub do

oczyszczalni ścieków), 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) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Chrząstawa Mała, na warunkach określonych przez właściciela sieci.

3) W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

a) odprowadzenie wód deszczowych do cieku Bierzwienna, przebiegającego wzdłuż zachodniej granicy obszaru planu, na warunkach określonych przez administratora rowu,

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, 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, na warunkach określonych przez właściciela sieci,

b) lokalizację stacji transformatorowej, o której mowa w lit. a), na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE1,

c) zasilanie stacji transformatorowej, o której mowa w lit. a), 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).

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.

Ustala się miejsca wjazdu na teren nowej zabudowy objętej planem, jak na rysunku planu, od ulicy Leśnej, biegnącej przez wieś Chrząstawa Mała do lasu. Warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianą drogą uzgodnić z zarządcą drogi.

## DZIAŁ VIII

### Postanowienia końcowe

#### § 12

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. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 ze zmianami).

§ 13

Tracą moc ustalenia "miejscowego 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.

§ 14

Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu powierza się Zarządowi Gminy Czernica.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od chwili ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*ZDZISŁAW SALWACH*

**Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 21 listopada 2000 r. (poz. 118)**

**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

SKALA 1:1000

0 100

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA PASA SZER. 4 M DO KONSERWACJI ROWU MELIORACYJNEGO
	TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO JEDNORODZINNEGO
	PROJEKTOWANA BROGA GMINNA
	STACJA SŁUPOWA TRANSFORMATORWA
	DOM JEDNORODZINNY Z JIK ADEM
	KALENICZ DACHU STROMEGO
	WAZED NA TEREN PRZEZNACZONY POD ZABUDOWE

**INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU**

	GRANICA OPRACOWANIA
	ISTNIEJĄCE GRANICE WŁASNOŚCI TERENÓW
	ISTNIEJĄCE OBIEKTY BUDOWLANE
	PRZEPROJOWANE GRANICE DZIAŁEK BUDOWLANICH

