

Poz. 731

UCHWAŁA NR XV/109/2000

RADY GMINY CZERNICA

z dnia 15 września 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej we wsi Chrzastawa Wielka 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 (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 IV/47/98 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej we wsi Chrzastawa 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

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej we wsi Chrzastawa Wielka gmina Czernica oraz zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

D z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 2

1. Plan obejmuje obszar przylegający do północno-wschodniej części układu osadniczego wsi Chrzastawa Wielka wraz z drogami polnymi i rowami melioracyjnymi – AM2, obręb Chrzastawa Wielka, jak na rysunku planu. Powierzchnia terenu 26,6 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

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej we wsi Chrzastawa Wielka 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 w skali 1:2000, 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 6, lub na całym tym terenie, jeżeli takie jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne,

8) **ideogramie uzbrojenia terenu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis orientacyjnego przebiegu i lokalizacji elementów uzbrojenia terenu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, 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) odkryte rowy melioracyjne,
- 8) obowiązujący pas terenu szerokości 4,0 m, przeznaczony do konserwacji rowu melioracyjnego,
- 9) odkryte rowy melioracyjne do zarurowania,
- 10) drzewa do zachowania.

§ 5

1. Ustalenia graficzne informacyjne:

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

D z i a ł I I

Ustalenia ogólne w zakresie zagospodarowania terenu

§ 6

1. Ustala się zakaz realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych w strefie izolacyjnej gazociągu wysokiego ciśnienia, pokazanej na załączniku graficznym do uchwały.

2. Ustala się, by budynki mieszkalne i gospodarcze charakterem nawiązywały do istniejącej zabudowy, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz ustaleniami szczegółowymi.

3. Ustala się pas terenu o szerokości 4,0 m na strefę konserwacji rowu melioracyjnego. Na terenie tym wyklucza się zabudowę, zadrzewienia i zakrzewienia.
4. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 22,0 m.
5. Ustala się minimalną powierzchnię terenu działki budowlanej na 800 m².
6. Dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej działek w jedną.
7. Ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, w tym także samochodowych, usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych.

D z i a ł III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolem **MN 1 – MN 6** i **MN 8**:

- 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i rekreacyjne,
- 2) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe,
- 3) ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacyjnych dopuszczalną wysokość dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem dwuspadowym, o spadku od 30 do 50 stopni,
- 4) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.

2. Tereny oznaczone symbolem **MN 7**, **MN 9** i **MN 10**:

- 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i rekreacyjne,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się, wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe,
- 3) ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacyjnych, dopuszczalną wysokość dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem stromym, dwuspadowym, o spadku 45 stopni,
- 4) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły,
- 6) na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i adaptacji istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych,
- 7) na terenach istniejącej zabudowy dopuszcza się możliwość podziału na działki z zapewnieniem odpowiedniego dojazdu i możliwości przeprowadzenia uzbrojenia technicznego,
- 8) na terenach oznaczonych symbolem **MN 10** nie dopuszcza się wjazdu na tereny nowo projektowanej zabudowy od drogi **KP 1**, należy je lokalizować od drogi osiedlowej położonej po stronie południowej tych terenów.

3. Teren oznaczony symbolem **KP 1**:

Teren istniejącej drogi powiatowej, obowiązuje zakaz zabudowy na głębokości 20 m od krawędzi jezdni tej drogi.

4. Teren oznaczony symbolem **KD 1**, **KD 2**, **KD 3**:

Teren ten przeznaczony jest pod publiczną drogę dojazdową o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających.

5. Teren oznaczony symbolem **KD 4**, **KD 5**:

Teren ten przeznaczony jest pod drogę dojazdową publiczną o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających.

6. Teren oznaczony symbolem **KD 6**:

Teren ten przeznaczony jest pod drogę dojazdową publiczną o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających.

7. Teren oznaczony symbolem **KD 7, KD 8, KD 9:**

Teren ten przeznaczony jest na sięgacz drogowy dla dojazdu do działek położonych przy głównej ulicy, od której wyjazd jest niedozwolony, szerokość dojazdu (sięgacza) – 8,0 m w liniach rozgraniczających.

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

- 1) teren ten przeznaczony jest pod budowę stacji transformatorowej,
- 2) stacja powinna być budynkiem murowanym,
- 3) stacja powinna mieć dach czterospadowy, kryty dachówką ceramiczną, koloru czerwonego

D z i a ł I V

Wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej

§ 8

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

D z i a ł V

Wymagania w zakresie ochrony zabytków

archeologicznych

§ 9

Teren położony jest w strefie występowania stanowisk archeologicznych. W związku z tym na siedem dni przed przystąpieniem do robót ziemnych inwestor zobowiązany jest do powiadomienia o tym SOZ – Inspekcji Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu (obecny adres, ul. Bernardyńska 5, tel. 344-14-49).

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 (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150 ze zmianami).

Ustala się konieczność wpisania niniejszych uwag do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

D z i a ł V I

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 lub uprawami ogrodniczymi.
3. Wprowadza się ogrzewanie budynków gazem, z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi proekologicznymi niekonwencjonalnymi źródłami energii (baterie słoneczne, pompy ciepłe itp.).

D z i a ł V I I

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 nie zmienionych 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 $\text{R} 100$ przebiegającej wzdłuż ulicy Wrocławskiej oraz $\text{R} 100$ wzdłuż ulicy Brzozowej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej w liniach rozgraniczających projektowanej ulicy,

2) w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:

a) tymczasowo stosowanie indywidualnych rozwiązań 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 w liniach rozgraniczających istniejącej i projektowanej ulicy,

d) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Chrzastawa Wielka – 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,

b) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej w liniach rozgraniczających projektowanych ulic,

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 w liniach rozgraniczających istniejącej i projektowanej ulicy,

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 lub elektryczne,

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 wewnętrznej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,

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

c) budowę sieci kablowej niskiego napięcia ułożonej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic,

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 Chrzastawa Wielka. Warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianą drogą uzgodnić z zarządcą dróg,

2) wjazdy na działki terenu **MN 10** od strony projektowanej drogi po południowej stronie tego terenu. Ustala się zakaz wjazdu od strony ulicy Wrocławskiej.

D z i a ł 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 (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami).

§ 13

Tracą moc ustalenia “zaktualizowanego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica” zatwierdzonego uchwałą nr III/13/92 Rady Gminy Czernica z dnia 22 maja 1992 r. (Dz. 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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

ZDZISŁAW SALWACH

Załącznik nr 1 do uchwały nr XV/109/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 15 września 2000 r.

