

Poz. 728

UCHWAŁA NR XV/102/2000

RADY GMINY CZERNICA

z dnia 15 września 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Nadolice Małe 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 (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz uchwały nr V/79/98 Rady Gminy Czernica z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Nadolice Małe 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

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Nadolice Małe 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 położony w północno-zachodniej części układu osadniczego wsi Nadolice Małe po obu stronach drogi Wrocław – Nadolice Wielkie – Jelcz-Laskowice. Powierzchnia terenu 11,8 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 Nadolice Małe 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 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

5) **ideogramie uzbrojenia terenu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis orientacyjnego przebiegu i lokalizacji elementów uzbrojenia terenu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000,

6) **teren** – 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,

7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczony jest teren ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem terenu, o którym mowa w pkt 6,

8) **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.

§ 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 oraz granica pasa o szer. 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej z zakazem zabudowy,
- 5) obowiązujący układ kalenic dachów budynków jednorodzinnych,
- 6) obowiązujący układ ulic i miejsca ich podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
- 7) obowiązujący pas terenu szerokości 4,0 m, przeznaczony do konserwacji rowu melioracyjnego,
- 8) istniejący rów melioracyjny do zarurowania,
- 9) istniejące drzewa do zachowania,
- 10) granice terenu objętego obserwacją archeologiczną.

§ 5

1. Ustalenia graficzne informacyjne:

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

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, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora.

2. Ustala się dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacyjnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem dwuspadowym, o spadku od 35 do 50 stopni.
3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki na 22 m.
4. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 800 m².
5. Ustala się symetryczne połacie dachów, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.
6. Dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych 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 nieprzyjemne zapachy.
10. Ustala się pas terenu o szerokości 4,0 m na strefę konserwacji rowu, gdzie ustala się zakaz zabudowy, zadrzewienia i zakrzewienia.
11. Ze względu na możliwość przerwania wałów rzeki Odry tzw. 1% wodą powodziową nie należy podpiwniczać budynków, a poziom parteru należy podnieść na wysokość 1,0 m ponad poziom terenu.
12. Należy szczególnie starannie izolować przeciwwilgociowo łąwy i mury fundamentowe.

D z i a ł III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolem **1 MN**, **2 MN**, **3 MN**, **4 MN**, **5 MN**:

ustala się przeznaczenie podstawowe: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pozostałe ustalenia jak w dziale ogólnym § 6.

2. Tereny oznaczone symbolem **1 KD**, **2 KD**:

ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających wraz z sięgaczami, jak na rysunku planu.

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

ustala się przeznaczenie podstawowe: istniejąca droga powiatowa, z zakazem zabudowy w strefie szerokości 20 m od krawędzi jezdni.

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

ustala się przeznaczenie podstawowe: przejście piesze szerokości 5,0 m, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia podziemnego.

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

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: stacja transformatorowa,
- 2) ustala się murowany budynek stacji,
- 3) ustala się dach czterospadowy, kryty dachówką ceramiczną, koloru czerwonego.

6. Teren oznaczony symbolem **2 EE**:

ustala się przeznaczenie podstawowe: stacja transformatorowa słupowa, wymiary działki 3 × 3 m.

D z i a ł IV

Wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej

§ 8

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

D z i a ł V

Wymagania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych

§ 9

Fragment terenu oznaczonego symbolem **4 MN**, objęty jest strefą OW – obserwacji archeologicznej. Pozostałe tereny 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 archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków Archeologicznych SOZ, 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.

D z i a ł VI

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 10

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

D z i a ł 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 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 \bar{R} 150 przebiegającej wzdłuż ulicy Wrocławskiej oraz \bar{R} 150 wzdłuż ulicy Zielonej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej w liniach rozgraniczających projektowanych ulic,

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

- a) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków indywidualnych lub grupowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - b) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej w liniach rozgraniczających istniejącej i projektowanej ulicy,
 - c) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Nadolice Małe – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód deszczowych do rowu przydrożnego przebiegającego wzdłuż ul. Wrocławskiej oraz rowu melioracyjnego przebiegającego wzdłuż południowej granicy obszaru 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 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,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) budowę stacji transformatorowej wewnątrzowej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) skablowanie odcinka linii napowietrznej średniego napięcia L-1019 przebiegającej przez obszar planu,
 - c) zasilanie stacji transformatorowej, o której mowa w lit. a), z linii kablowej średniego napięcia, o której mowa w lit. b),
 - d) budowę stacji transformatorowej słupowej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - e) zasilanie stacji transformatorowej, o której mowa w lit. d), poprzez budowę linii napowietrznej średniego napięcia, wyprowadzonej z linii napowietrznej L-1019,
 - f) 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:

Ustala się miejsca wjazdu na teren nowej zabudowy objętej planem, jak na rysunku planu, od ulicy Wrocławskiej, biegnącej przez wieś Nadolice Małe. Warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianą drogą uzgodnić z zarządcą dróg.

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 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (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/102/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 15 września 2000 r.

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	GRANICA MIASTECZKA
ZAKRES PLANU	GRANICA MIASTECZKA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	GRANICA MIASTECZKA
SPÓSOBE UZYSKIWIANIA	GRANICA MIASTECZKA
WYKAZ NA TEREN	GRANICA MIASTECZKA
OBOWIĄZUJĄCA	GRANICA MIASTECZKA
LINIA ZABUDOWY	GRANICA MIASTECZKA
GRANICA PASA SZER. 4 M DO KONSERWACJI	GRANICA MIASTECZKA
GRANICA PASA SZER. 20 M OD DROGI POWATOWEJ	GRANICA MIASTECZKA
Z ZAKAZEM ZABUDOWY	GRANICA MIASTECZKA
TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO	GRANICA MIASTECZKA
PROJEKTY WNIOSÓW	GRANICA MIASTECZKA
DRUGA GMINA	GRANICA MIASTECZKA
STACJA WNIĘTRZNA	GRANICA MIASTECZKA
2ZEE STACJA SIECIOWA	GRANICA MIASTECZKA
TRANSFORMATOROWA	GRANICA MIASTECZKA
TRANSFORMATOROWA	GRANICA MIASTECZKA
Z UKŁADAMI KALENICY DACHU STROMEGO	GRANICA MIASTECZKA
WYKAZ NA TEREN	GRANICA MIASTECZKA
PREZAGROBIONY POD ZABUDOWĘ	GRANICA MIASTECZKA
PROJEKTY WNIOSÓW	GRANICA MIASTECZKA
ROZWIĄZANIA	GRANICA MIASTECZKA
DO ZARZĄDZANIA	GRANICA MIASTECZKA
WYKAZ NA TEREN	GRANICA MIASTECZKA
GRANICA STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ	GRANICA MIASTECZKA

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE WE WSI NADOLICE MAŁE GMINA CZERNICA
 ORAZ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA W ZAKRESIE OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU
 0 50 100
 SKALA 1:1000

