

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 30 września 2002 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 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139, ze zm.) oraz uchwały nr V/81/1998 Rady Gminy Czernica z dnia 18 czerwca 1998 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- -zachodniej części wsi Chrząstawa Mała, pomiędzy torami kolejowymi a lasem, na działce nr 515/1 wraz z przyległymi drogami i rowami melioracyjnymi, AM 3, obręb Chrząstawa Mała, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 33,27 ha.

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie o ile takie wystąpią,

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,

5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,

6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów.

§ 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 Chrząstawa 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 1:2000, 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 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 jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 6) obowiązujący układ ulic i miejsca ich podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
- 7) zakaz wjazdu na teren działki budowlanej,
- 8) istniejący rów melioracyjny,
- 9) granica pasa szerokości 3,0 m dla konserwacji rowu melioracyjnego,
- 10) przepust drogowy w rowie melioracyjnym,
- 11) istniejące drzewa do zachowania,
- 12) przepompownia ścieków,
- 13) stacje transformatorowe,
- 14) strefa od torów kolejowych zakazu zabudowy i zadrzewienia.

§ 5

Ustalenia graficzne informacyjne:

- 1) granice opracowania,
- 2) proponowana granica działek budowlanych,
- 3) granica terenu o niekorzystnych warunkach fizjograficznych.

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 20,0 m.
6. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 700 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.

D z i a ł I I I

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17**:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, dopuszcza się wbudowane w partery budynków mieszkalnych – nieuciążliwe usługi,
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem MN15 występują niekorzystne warunki fizjograficzne związane z wysokim poziomem wód gruntowych, w związku z czym projekt techniczny budynku należy opracować po wykonaniu badań warunków gruntowo-wodnych.
2. Tereny oznaczone symbolem **MN+UH1, MN+UH2**:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów – budownictwo usług podstawowych dla mieszkańców osiedla, z mieszkaniami dla właścicieli,
 - 2) dopuszcza się budowę usług bez mieszkań,
 - 3) parkingi dla potrzeb usług należy zlokalizować na działce inwestora.

3. Tereny oznaczone symbolem **Rp, UR, UH, UG:**

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów – uprawy polowe, usługi rekreacji, usługi handlu, usługi gastronomii,
- 2) ustala się wjazd na teren od strony zachodniej z drogi KZ2, usytuowany po środku odcinka styku działki z drogą.

4. Teren oznaczony symbolem **KZ1, KZ2:**

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga klasy zbiorczej o szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających,
- 2) ustala się zakaz zjazdu z drogi na działki mieszkaniowe.

5. Teren oznaczony symbolem **KD1:**

ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa wewnętrzna o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających.

6. Teren oznaczony symbolem **KD2:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – istniejąca droga polna i teren przeznaczony na jej poszerzenie do klasy drogi dojazdowej o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

7. Teren oznaczony symbolem **KD3, KD10:**

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga dojazdowa wewnętrzna o szerokości 16,0 m w liniach rozgraniczających,
- 2) ustala się przekrój poprzeczny drogi począwszy od strony zachodniej: chodnik 2,0 m, jezdnia 6,0 m, zieleń izolacyjna 1,5 m, ścieżka rowerowa 2,0 m, przejście piesze 3,0 m, zieleń izolacyjna 1,5 m.

8. Teren oznaczony symbolem **KD4:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – drogi dojazdowe wewnętrzne o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających.

9. Teren oznaczony symbolem **KD5, KD6:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – drogi dojazdowe wewnętrzne o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających.

10. Teren oznaczony symbolem **KD7, KD8:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – drogi dojazdowe wewnętrzne o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zakończone placem manewrowym.

11. Teren oznaczony symbolem **KD9:**

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga dojazdowa wewnętrzna o szerokości 20,0 m z rowem melioracyjnym w liniach rozgraniczających,
- 2) ustala się przekrój poprzeczny drogi począwszy od strony północnej: chodnik 2,0 m, jezdnia 6,0 m, zieleń izolacyjna 1,5 m, ścieżka rowerowa 2,0 m, przejście piesze 3,0 m, zieleń izolacyjna 1,5 m, rów melioracyjny 4,0.

12. Teren oznaczony symbolem **KD11:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga dojazdowa wewnętrzna o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających plus istniejący rów melioracyjny.

13. Teren oznaczony symbolem **KD12**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – drogi dojazdowe wewnętrzne o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających zakończone placem manewrowym plus istniejący rów melioracyjny.

14. Teren oznaczony symbolem **KD13, KD14, KD15**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – drogi dojazdowe wewnętrzne o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających.

15. Teren oznaczony symbolem **KD16, KD17**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – sięgacze drogowe wewnętrzne o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zakończone placem manewrowym, plus istniejące rowy melioracyjne.

16. Teren oznaczony symbolem **KD18**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – sięgacz drogowy wewnętrzny o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zakończony placem manewrowym.

17. Teren oznaczony symbolem **KP1**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – przejście piesze o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających.

18. Teren oznaczony symbolem **KP2, KP4**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – przejścia piesze o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających.

19. Teren oznaczony symbolem **KP3**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – przejście piesze w zieleni – szerokości 6,0 m plus rów melioracyjny.

20. Teren oznaczony symbolem **KP5, KP6**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – przejścia piesze o szerokości 3,0 m w liniach rozgraniczających.

21. Teren oznaczony symbolem **ZP1, ZP7, ZP8, ZP10**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – zieleniec publiczny.

22. Teren oznaczony symbolem **ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, ZP6**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – zieleniec publiczny z biegnącym w środku rowem melioracyjnym, przy rowie od strony zachodniej należy zachować pas terenu o szerokości 3,0 m z zielenią niską przeznaczony na konserwację rowu.

23. Teren oznaczony symbolem **ZP9**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – zieleniec publiczny z istniejącym rowem melioracyjnym, przy rowie od strony zachodniej należy zachować pas terenu z zielenią niską o szerokości 3,0 m, przeznaczony na konserwację rowu.

24. Teren oznaczony symbolem **ZI**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – zieleń izolacyjna ochronna (wysoka, średnia i niska) przy projektowanej linii kolejowej.

25. Teren oznaczony symbolem **TK**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – projektowana trasa linii kolejowej o

promieniu skreśtu 100,0 m.

26. Teren oznaczony symbolem **EE1, EE2:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – projektowane stacje transformatorowe, wewnętrzne o powierzchni 6,0 x 6,0 m.

27. Teren oznaczony symbolem **NO1, NO2:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – projektowane przepompownie 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 zm.). 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 ogrodnictwa.
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.).
4. Ustala się obowiązek ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320, znajdującego się pod powierzchnią terenu objętego granicami planu.

D z i a ł V I

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 III, § 7,

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 znajdującej się na terenie wsi Chrząstawa Mała, 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),

d) wykonanie spięcia sieci wodociągowej, o której mowa w lit "c" z siecią wodociągową, planowaną dla obsługi terenów aktywności gospodarczej położonych na zachód i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych na północny wschód od obszaru objętego planem,

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), do czasu realizacji gminnej sieci sanitarnej,

b) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków indywidualnych lub grupowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

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

d) budowę dwóch przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanych na terenie planu symbolem NO1 i NO2,

e) 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 rowów melioracyjnych przebiegających przez teren objęty planem – na warunkach określonych przez właściciela rowów,

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

c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie występują, 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, 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 emisji zanieczyszczeń,

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) budowę dwóch stacji transformatorowych wewnętrznych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem EE1 i EE2, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych, o których mowa w lit. a) z planowanej linii napowietrzno-kablowej średniego napięcia, wyprowadzonej z GPZ Miłoszyce i powiązanej z istniejącym i planowanym układem elektroenergetycznym średnich napięć – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- c) 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:

- 1) ustala się miejsca wjazdu na teren nowej zabudowy objętej planem, jak na rysunku planu, od drogi powiatowej łączącej Wojnowice z zachodnim krańcem Chrząstawy Małej i od drogi lokalnej wychodzącej z centrum wsi w kierunku południowym,
- 2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianą drogą 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 zm.) stawkę procentową służącą do naliczenia opłaty o której mowa w art. 36 wymienionej ustawy, ustala się na 30%.

§ 12

