

RADA GMINY CZERNICA

UCHWAŁA NR XXVI/241/2001

RADY GMINY CZERNICA z dnia 22 listopada 2001 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Krzyków 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 roku nr 15, poz. 139, ze zmianami) oraz uchwały nr VIII/42/99 Rady Gminy Czernica z dnia 29 października 1999 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Krzyków gmina Czernica oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica,

Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

§1

uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Krzyków gmina Czernica.

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§2

- 1. Plan obejmuje obszar położony w południowej części wsi Krzyków po zachodniej stronie drogi łączącej wsie Krzyków i Nadolice Małe, przy granicy z wsią Nadolice Małe, teren działki nr 57/1, AM 1, obręb Krzyków gmina Czernica, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu.
Powierzchnia terenu - 2,63 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

Ilekróć 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 dla terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Krzyków 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 1:1.000, 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 ograniczone 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 1:1.000, 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) obowiązujący układ wewnętrznej drogi osiedlowej i miejsce jej podłączenia do zewnętrznej sieci drogowej,
 - 6) trasa i strefa ochronna wodociągu,
 - 7) istniejące drzewa do zachowania.

§5

Ustalenia graficzne informacyjne :

- 1) granica opracowania,
- 2) proponowana granica działek budowlanych.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§6

1. Ustala się, aby budynki mieszkalne i gospodarcze nawiązywały charakterem do istniejącej zabudowy.
2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 22 m.
3. Ustala się minimalną powierzchnię terenu działki budowlanej: 800 m².
4. Dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej sąsiadujących działek w jedną.
5. Nie należy podpiwniczać budynków, a poziom parteru należy podnieść na wysokość 1,0 m ponad poziom terenu, ze względu na możliwość przerwania wałów rzeki Odry stuletnią wodą powodziową.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓLWE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§7

1. Tereny oznaczone symbolem MN1, MN:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe,
- 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem stromym, dwu lub czterospadowym, o spadku od 30 do 50 stopni,
- 4) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi,
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych mieszkalnych 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) ustala się strefę ochronną wodociągu szerokości 4 m (po 2 m od osi) z zakazem stawiania wszelkich obiektów oraz zakrzewień i zadrzewień.

2. Teren oznaczony symbolem 1KD:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa publiczna o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, jako sięgacz drogowy, zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 x 20 m.

3. Teren oznaczony symbolem EE1:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: pod budowę stacji transformatorowej słupowej o wym. 3x3 m.

DZIAŁ IV. WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

§8

Tereny objęte planem położone są w obrębie występowania stanowiska archeologicznego nr 67, wg wytycznych konserwatorskich – osada z pradziejów. Podlega ono 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). W związku z powyższym ziemne roboty budowlane, związane z realizacją zabudowy zgodnej z projektem planu, muszą być bezwzględnie prowadzone za zezwoleniem inspekcji archeologicznej odpowiednich służb ochrony zabytków.

Inwestor składa wnioski o wydanie zezwolenia na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym na siedem dni przed ich rozpoczęciem w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu badań archeologicznych metodą wykopaliskową podczas prac ziemnych prowadzonych przez inwestora oraz stały nadzór podczas przeprowadzania takich prac.

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

DZIAŁ V. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

§9

1. **Ustala się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią wysoką średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.**
2. **Ustala się ogrzewanie budynków z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi niekonwencjonalnymi proekologicznymi źródłami energii.**

DZIAŁ VII. 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, 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 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 realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 5) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków oraz lokalizacji innych

urządzeń technicznych, na terenie objętym planem, 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 Ø100 przebiegającej wzdłuż drogi Nadolice Małe - Krzyków – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej w liniach rozgraniczających projektowanych ulic,
- c) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnej studni zlokalizowanej na działce inwestora,

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 fekaliiów 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 w liniach rozgraniczających istniejącej i projektowanej ulicy,
- d) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Krzyków lub Nadolice Małe, a następnie rurociągiem ciśnieniowym na oczyszczalnię ścieków glebowo - roślinną w Kamieńcu Wrocławskim – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód deszczowych do rowu przydrożnego przebiegającego wzdłuż drogi Nadolice Małe - Krzyków lub rowu melioracyjnego przebiegającego na zachód od 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 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 słupowej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

b) zasilanie stacji transformatorowej, o której mowa w lit. a), poprzez budowę linii napowietrznej średniego napięcia, wyprowadzonej z linii napowietrznej L-1019,

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 drogi łączącej wieś Krzyków z Nadolicami Małymi,

2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianą drogą uzgodnić z zarządcą dróg.

DZIAŁ VIII. 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 zmianami) stawkę procentową służącą do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 3 wymienionej ustawy, ustala się na 30%.

§12

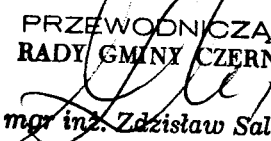
Tracą moc ustalenia „miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica” zatwierdzonego uchwałą Nr III/13/92 Rady Gminy Czernica z dnia 22 maja 1992 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 9, poz. 72) w granicach terenu objętego niniejszym planem.

§13

Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu 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

mgr inż. Zdzisław Salwach