

## UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 11 października 2002 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Nadolice****Wielkie, gmina Czernica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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/76/98 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 Wielkie, gmina Czernica, Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

## § 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Nadolice Wielkie, gmina Czernica.

## D z i a ł

**PRZEPISY OGÓLNE**

## § 2

1. Plan obejmuje obszar położony w zachodniej części wsi Nadolice Wielkie, po północnej stronie drogi Wrocław – Chrzęstawa, wraz z przyległymi drogami i rowami melioracyjnymi, AM 1, obręb Nadolice Wielkie, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu.

Powierzchnia terenu 2,91 ha.

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny,
- 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 Wielkie, 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 ustaleń planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, 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 przeznaczona jest ograniczona 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 1:1000, 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 ulic i miejsca ich podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
- 6) istniejące rowy melioracyjne,
- 7) obowiązujące pasy terenu szerokości 4,0 m, przeznaczone do konserwacji rowów melioracyjnych,
- 8) przepusty istniejących rowów melioracyjnych,
- 9) strefa ochronna linii energetycznej wysokiego napięcia,
- 10) istniejące drzewa do zachowania,
- 11) drzewa do usunięcia,
- 12) przejście piesze,
- 13) linia średniego napięcia do skablowania,
- 14) strefa 20 m od krawędzi jezdni istniejącej drogi powiatowej,
- 15) zakaz wjazdu na teren działki budowlanej.

3. Oznaczenia graficzne informacyjne na rysunku planu:

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

#### D z i a ł I I

### USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZABUDOWY

#### I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 5

1. Ustala się, by budynki mieszkalne i gospodarcze charakterem nawiązywały do zabudowy istniejącej 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 m.
6. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 700 m<sup>2</sup>.
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, pojazdów samochodowych, usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących: pylenie, hałas lub inne zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego.
10. Ustala się miejsca włączenia wewnętrznej komunikacji osiedla w istniejącą drogę.
11. Ustala się zakaz wjazdu na działki od strony drogi powiatowej.
12. Ustala się strefę szerokości 20 m od drogi powiatowej, w której ustala się zakaz zabudowy.
13. Ustala się pas terenu o szerokości 40 m jako strefę ochronną linii energetycznej wysokiego napięcia, w której obowiązuje zakaz zabudowy, zadrzewiania i zakrzewienia.
14. Ustala się pas terenu o szerokości 4,0 m na strefę konserwacji rowu, w której ustala się zakaz zabudowy, zadrzewiania i zakrzewienia oraz udostępnienia na czas czyszczenia rowu.

### D z i a ł III

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### § 6

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

ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

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

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: ulica dojazdowa wewnętrzna o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

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

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: sięgacz uliczny wewnętrzny o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających z placem manewrowym na końcu, jak na rysunku planu.

#### **4. Teren oznaczony symbolem KP1:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: przejście pieszkie szerokości 3,0 m.

#### **5. Teren oznaczony symbolem RP:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: uprawy rolne.

#### **6. Teren oznaczony symbolem EE1:**

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: murowana stacja transformatorowa – wewnątrzowa; teren wokół należy zagospodarować zielenią,
- 2) ustala się budynek stacji murowany z dachem dwu- lub czterospadowym krytym dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.

### D z i a ł IV

## **WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH**

### § 7

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 organów 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 odpowiednich organów służby ochrony zabytków – inspekcji zabytków archeologicznych we Wrocławiu, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z siedmiodniowym wyprzedzeniem.

#### D z i a ł V

### USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

#### § 8

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 ogrodniczymi.
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.).

#### D z i a ł VI

### USTALENIA W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU

#### I OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

#### § 9

#### 1. Ustala się następujące ogólne 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 II i III,
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala 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 terenu objętego 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 przebiegającej wzdłuż drogi Wrocław – Nadolice Wielkie – Oława – 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),

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

- a) tymczasowe stosowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczania ścieków sanitarnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe z wywozem do punktu zlewnego fekaliiów) 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 Nadolice

Wielkie – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

e) budowę przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO1,

**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 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),

e) ustala się obowiązek uzgodnienia projektów planowanych inwestycji z administratorem sieci urządzeń melioracyjnych,

**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, 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 emisji zanieczyszczeń lub niekonwencjonalnych systemów ogrzewania,

**6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

a) budowę stacji transformatorowej wewnętrznej 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) skablowanie linii napowietrznych średniego napięcia L-1019 na odcinkach kolizyjnych z planowanym zainwestowaniem i zasilanie z nich stacji transformatorowej, o której mowa w literze a) i b),

d) budowę sieci kablowej niskiego napięcia ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1, pkt 1),

e) dla linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV S-143 ustala się strefę ochronną 40,0 m (po 20,0 m od osi linii), w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz sadzenia drzew i krzewów,

f) przy zbliżeniu innych obiektów, niezwiązanych ze stałym pobyt ludzi, do linii o której mowa w lit. e) należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych,

**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 objęty planem, jak na rysunku planu, od drogi Chrząstawa – Wrocław,

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

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 10

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%.

### § 11

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

### § 12

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

### § 13

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

PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY

ZDZISŁAW SALWACH

[Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 11 października 2002 r. \(poz. 124\)](#)

