

1717

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 31 sierpnia 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i budownictwo rzemiosła nieuciążliwego we wsi Wojnowice, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 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 V/110/98 Rady Gminy Czernica z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i budownictwo rzemiosła nieuciążliwego we wsi Wojnowice, 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 i budownictwo rzemiosła nieuciążliwego we wsi Wojnowice, gmina Czernica.

D z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 2

1. Plan obejmuje tereny położone pomiędzy drogą polną w kierunku północnym do Nadolic Wielkich i dalej do Chrzęstawy Małej oraz od południa ul. Jelczańską w kierunku wschodnim do starego cmentarza we wsi Wojnowice oraz drogi polne, wiejskie i rowy drenażowe, AM1, obręb Wojnowice, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu – 4,26 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 i budownictwo rzemiosła nieuciążliwego we wsi Wojnowice, 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 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 przeznacza 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 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) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) obowiązujący układ ulicy i miejsce jej podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
- 6) istniejące drzewa do zachowania,
- 7) istniejące drzewo do wycięcia,
- 8) istniejące rowy melioracyjne do zachowania,
- 9) istniejące rowy melioracyjne do zarurowania – wykonanie przepustów,
- 10) granica obszaru obserwacji archeologicznej OW,
- 11) strefa ochronna szer. 30 m od historycznego cmentarza z zakazem zainwestowania i nasadzeń zieleni wysokiej,
- 12) strefa ochronna linii elektrycznej wysokiego napięcia 110 kV.

§ 5

Informacyjne oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) granice własności terenu,
- 3) proponowane granice działek budowlanych,
- 4) istniejące obiekty budowlane.

D z i a ł I I

Ustalenia ogólne w zakresie zagospodarowania terenu

§ 6

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

2) Ustala się dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem dwuspadowym o spadku 30 do 50 stopni, z poddaszem możliwym do wykorzystania na kondygnację użytkową

mieszkalną, dopuszcza się budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.

3) Dla budynków gospodarczych ustala się stosowanie dachów wysokich, jak dla budownictwa mieszkaniowego.

4) Ustala się symetryczne połacie dachów kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

5) Ustala się położenie kalenic dachów budynków mieszkalnych, jako prostopadłe do przyległych dróg dojazdowych.

6) Ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20,0 m.

7) Ustala się minimalną powierzchnię działki na 800 m².

8) Dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej działek w jedną.

9) Ustala się zakaz wprowadzania usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, usług samochodowych, usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych, usług powodujących pylenie, hałas, zanieczyszczenia chemiczne atmosfery, nieprzyjemne zapachy oraz inne zanieczyszczenia środowiska.

10) Ustala się zakaz podpiwniczania budynków, a poziom parteru należy podnieść na wysokość 1,0 m ponad poziom istniejącego terenu, ze względu na możliwość przerwania wałów rzeki Odry, tak zwaną stuletnią wodą powodziową.

D z i a ł III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolem **MN1, MN2, MN3**:

1) na terenach tych ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,

2) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe,

3) pozostawia się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych,

4) na terenie oznaczonym symbolem **MN3** obowiązuje strefa ochronna 30,0 metrowa, od strony nieczynnego cmentarza, z zakazem zabudowy.

2. Teren oznaczony symbolem **AG+ MN**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: aktywność gospodarcza – budownictwo rzemiosła produkcyjnego nieuciążliwego i rzemiosła usługowego nieuciążliwego, z wyłączeniem produkcji artykułów spożywczych, wraz z mieszkaniami dla właścicieli zakładów, z zachowaniem estetyki architektonicznej obiektów produkcyjnych,

2) ustala się zakaz składowania na zewnątrz pomieszczeń materiałów mogących stworzyć jakiegokolwiek zanieczyszczenie środowiska,

3) dopuszcza się budowanie mieszkań bez zakładów aktywności gospodarczej.

3. Teren oznaczony symbolem **KD1**:

ustala się przeznaczenie podstawowe: teren ulicy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.

4. Teren oznaczony symbolem **KD2**:

ustala się przeznaczenie podstawowe: teren istniejącej drogi wiejskiej.

5. Teren oznaczony symbolem **KD3**:

ustala się przeznaczenie podstawowe: teren ulicy dojazdowej – sięgacz uliczny, jezdnia szerokości 8,0 m bez chodnika.

6. Teren oznaczony symbolem **EE1**:

ustala się przeznaczenie podstawowe: teren ten przeznaczony pod budowę stacji transformatorowej słupowej.

7. Teren oznaczony symbolem **NO1**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

D z i a ł I V

Wymagania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych

§ 8

Część działek położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1** znajduje się w strefie ochrony archeologicznej "OW". Granicę tę pokazano na rysunku planu. Pozostałe tereny znajdują się również w strefie występowania znalezisk archeologicznych. Dlatego też prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem inspekcji zabytków archeologicznych właściwych organów służb konserwatorskich, 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 roku o ochronie dóbr kultury (t.j. Dz. U. z 1999 roku Nr 98, poz. 1150 ze zmianami). Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia inspekcji zabytków archeologicznych odpowiednich organów służby ochrony zabytków 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. Nakazuje się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu.
2. Nakazuje się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią wysoką, średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.
3. Wprowadza się ogrzewanie budynków 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

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 razie ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących (w miarę możliwości) oraz projektowanych 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 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 R 100 przebiegającej w ulicy Jelczańskiej oraz R 80 przebiegającej wzdłuż drogi, graniczącej z zachodnią częścią obszaru objętego planem, po rozbudowie istniejącej sieci wodociągowej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
 - c) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni zlokalizowanych na działkach inwestorów,
- 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) 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 Wojnowice – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - e) budowa przepompowni ścieków sanitarnych na terenie oznaczonym symbolem **NO1** na rysunku planu,
- 3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód deszczowych do rowu przydrożnego, przebiegającego wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem – na warunkach określonych przez administratora rowu,
 - 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),
- 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 zanieczyszczeń,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) budowę stacji transformatorowej słupowej – 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) zasilanie stacji transformatorowej, o której mowa w lit. a), poprzez budowę linii napowietrznej średniego napięcia wyprowadzonej z linii napowietrznej L-205,
 - d) budowę sieci kablowej niskiego napięcia ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
 - e) likwidację linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV S-143a po wybudowaniu nowych linii wysokiego napięcia 110 kV, planowanych przez właściciela sieci,
 - f) do czasu likwidacji linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV, o której mowa w lit. e):

- ustala się strefę ochronną o szerokości 40,0 m (po 20 m od osi linii), w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- przy zbliżeniach innych obiektów, nie związanych ze stałym pobyt ludzi, do linii należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych,
- ustala się zagospodarowanie strefy ochronnej od linii, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,

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 Jelczańskiej i od drogi wiejskiej biegnącej od ulicy Jelczańskiej w kierunku północnym,

2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z drogą powiatową 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 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 planu powierza się Zarządowi Gminy Czernica.

§ 14

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
ZDZISŁAW SALWACH

Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 31 sierpnia 2001 r. (poz. 1717)

