

UCHWAŁA NR XXXII/274/2010

RADY GMINY CZERNICA

z dnia 5 marca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czernica (część północna 2), gmina Czernica

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2004 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXIV/268/2005 Rady Gminy Czernica z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czernica (część północna 2), gmina Czernica, Rada Gminy Czernica – po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonym przez Radę Gminy Czernica uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Plan obejmuje działkę geodezyjną nr 1/3 w obrębie Czernica o powierzchni ok. 1 ha, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1.

3. Poza wymienionymi w ust. 2 załącznikami niniejszej uchwały są także:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

§ 2. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) planie – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) przepisy odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi

urządzeniami;

- 5) nieuciążliwej usłudze lub nieuciążliwej działalności – taka usługa lub działalność, która w miejscu lokalizacji - a nie tylko poza granicami nieruchomości - nie spowoduje naruszenia wymagań, wynikających z określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska, określonych dla danych typów przeznaczenia obszarów i ich zagospodarowania
- 6) powierzchnia zabudowy – powierzchnia kondygnacji parterowej budynku lub suma powierzchni kondygnacji parterowych budynków znajdujących się na danym terenie, liczona w zewnętrznym obrysie murów wraz z prześwitami i podcieniami.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

1. granica obszaru objętego planem; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające, o których dalej mowa w pkt 2, przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu; granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalne linie zabudowy;
4. przeznaczenia terenów określone symbolami: „U” oraz „KDL”.

§ 4. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymienione w następujących ustępach.

2. Wycinkę drzew innych niż owocowe należy ograniczyć do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu i względów bezpieczeństwa.

3. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami odrębnymi, dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych.

4. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach odrębnych lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na ulicach/drogach publicznych oraz wewnętrznych.

5. Należy pozostawić pas terenu o szerokości minimum 10 m wolny od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 5. Na obszarze planu obowiązuje następujące ustalenie dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w razie natrafienia na obiekty archeologiczne należy przerwać prace, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiednie służby wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych.

§ 6. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w ustępach 2 i 3.

2. Ogrodzenia wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się wykonywać wyłącznie z: kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, prętów lub siatek metalowych lub drewna.

3. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i nośników reklamowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej oraz za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi, oraz przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszego planu i regulacji określonych w obowiązujących przepisach.

§ 7. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wymienione w następujących ustępach.

2. Lokalizacja budynków na terenach oznaczonych symbolem: „U” jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 5 m, a wolno stojących budowli tego typu 15 m.

4. Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane powinny mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie deszczowe.

§ 8. 1. Na obszarze planu obowiązuje ustalenie dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wymienione w następnym ustępie.

2. Wobec położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 „Pradolina rzeki Odra (S Wrocław)” ustala się, że wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególności gospodarki wodnej i ściekowej.

§ 9. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w następujących ustępach.

2. Linie rozgraniczające stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielania, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie także innych - (niż określone w ust. 2 i 3) - nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:

1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do ulic publicznych;

2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez drogi wewnętrzne – nie wyznaczone na rysunku planu - stanowiące

współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne; ich szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10 m;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „U” nie może być mniejsza 3000 m²;
- 4) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określone w pozostałych ustaleniach niniejszego planu.

2. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji:

- 1) stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) obiektów usług pogrzebowych;
- 4) budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi na terenach ulic i dróg publicznych oraz wewnętrznych.

3. Nie podlegają regulacjom niniejszej uchwały następujące tymczasowe obiekty budowlane:

- 1) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 18 miesięcy jako zaplecze prowadzonych przez ten czas prac budowlanych;
- 2) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 3 miesiące dla potrzeb organizacji okazjonalnych imprez masowych.

§ 11. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione w następnych ustępach.

2. Teren oznaczony symbolem „KDL” przeznaczony jest na poszerzenie drogi lokalnej, dla której określa się następujące ustalenia:

- 1) określa się minimalną szerokość poszerzenia drogi/ulicy na 5 m,
- 2) dopuszcza się lokalizację odrębnego od jezdni chodnika;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym szpalerów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną ulicy;
- 4) pozostałe zasady zagospodarowania na terenie ulic, o których mowa w pkt 1, zgodnie z innymi regulacjami niniejszej uchwały oraz z przepisami odrębnymi.

3. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako terenowe lub w obiektach budowlanych. W granicach poszczególnych nieruchomości, należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych. Ponadto ustala się, że:

- 1) na jedno nowe mieszkanie powinno przypadać, co najmniej 1,5 miejsca postojowego;
- 2) w odniesieniu do powierzchni użytkowej (w budynkach) służącej prowadzeniu działalności gospodarczej określa się następujące minimalne ilości miejsc postojowych:
 - a) o powierzchni od 6 m² do 25 m² - 1 miejsce postojowe,
 - b) o powierzchni powyżej 25 m² - po jednym miejscu postojowym za każde rozpoczęte 25 m².

4. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 3, na innych nieruchomościach znajdujących się w zasięgu planu, za zgodą ich zarządców.

5. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów nad urządzeniami podziemnymi bez uzgodnienia z użytkownikami tych urządzeń.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia terenu wyłącznie na terenach, których przeznaczeniem podstawowym są ulice, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia terenu na terenach nie wymienionych w pkt 1, wyłącznie w przypadku, gdy nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną;
- 7) dopuszcza się obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 1;
- 8) sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 9) przewody wodociągowe i kanalizacyjne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 10) linie kablowe sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 11) gazociągi dopuszcza się wyłącznie jako podziemne
- 12) sieci ciepłownicze dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 13) linie kablowe sieci elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne.

§ 12. 1. Na obszarze planu obowiązuje ustalenie dotyczące sposobów i terminów

tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wymienione w następnym ustępie.

2. Do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

§ 13. Na obszarze planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze:

1. w wysokości 15% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: „U”;
2. w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2

USTALENIA SZCEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 14. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „U” przeznacza się dla nieuciążliwych usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

- 1) 1 mieszkanie dla właściciela nieruchomości;
- 2) zieleni i obiekty małej architektury;
- 3) terenowe obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 4) poszerzanie ulic publicznych i publicznych przejść pieszych oraz przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w § 9 ust. 4 pkt 2, oraz ciągów pieszych i rowerowych;
- 5) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów, na warunkach określonych w § 11, ust. 3;
- 6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 11 ust. 6.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4-6, nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.

4. Wysokość nowych budynków o przeznaczeniu określonym w pkt 1 mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m, przy czym budynki te powinny posiadać:

- 1) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne - górna kondygnacja wyłącznie na poddaszu,
- 2) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 35° do 45° kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

5. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) 8 m od linii rozgraniczającej teren z „KDL”;
- 2) 10 m od rowu melioracyjnego (działka nr 3/2w).

6. Miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych mogą być realizowane jako:
- 1) umieszczone w budynkach o przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1;
 - 2) nie zadaszone terenowe.
7. Ustala się następujące wskaźniki wiążące się z intensywnością zabudowy:
- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie powinna przekraczać 0,60;
 - 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu nie powinien być mniejszy niż 0,30.
8. Obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić poprzez drogę „KDL”; dopuszcza się wyłącznie tylko jeden zjazd z terenu oznaczonego symbolem „U” na drogę „KDL”.

Rozdział 3

USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Czernicy.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodniczący Rady
Gminy Czernica**

Karol Pietrucha

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
XXXII/274/2010
Rady Gminy Czernica
z dnia 5 marca 2010 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 1

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
XXXII/274/2010
Rady Gminy Czernica
z dnia 5 marca 2010 r.

Zalacznik2.jpg

Załącznik nr 2

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr

XXXII/274/2010

Rady Gminy Czernica

z dnia 5 marca 2010 r.

Zalacznik3.jpg

Załącznik nr3