

**UCHWAŁA NR XXXVI/329/2014
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 27 maja 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w północnej części wsi
Chrzastawa Wielka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr XXVI/253/2013 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maj 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w północnej części wsi Chrzastawa Wielka. Rada Gminy Czernica stwierdza, że sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Czernica XXVIII/261/2013 z dnia 30 sierpnia 2013r., i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowi załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

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

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 2) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i którego powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy lub część terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych działek mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany itp.;

6) usługi sportu – działalność z zakresu sportu i rekreacji, wypoczynku i turystyki, kultury, gastronomii, zdrowia i opieki społecznej, oświaty, edukacji, obsługi ludności lub przedsiębiorstw.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Ustala się kategorie przeznaczenia terenu, przyporządkowując poszczególnym grupom kategorii oraz kategoriom przeznaczenia terenu następujące oznaczenia literowe na rysunku planu:

- 1) US – usługi sportu;
- 2) WS/US – tereny wód powierzchniowych i usługi sportu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują dopuszczenia i ograniczenia zawarte w Rozdziale 3.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku dla terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu, zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem US - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 4) dla oznaczonego na rysunku planu terenu położonego w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Lasy Grędzińskie” (PLH020081), obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: w granicach strefy zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

§ 11. Nie ustala się zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ze względu na brak występowania problematyki na obszarze opracowania.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

- 1) w granicach opracowania planu nie ustala się terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) cały obszar opracowania znajduje się w zasięgu zalewu powodziowego z 1997r.;

3) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi $Q_{1\%}$;

4) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi $Q_{10\%}$.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US i WS/US:

1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 8000m²;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70 do 90;

3) szerokość frontu działek nie mniej niż 30m.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się na części terenu US, objętego Specjalnym Obszarem Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Lasy Grędzińskie” (PLH020081), zakaz zabudowy.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych – nie wyznaczonych na rysunku planu – szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 8 m.

2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia, ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,

c) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;

2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków,

c) budowę przepompowni ścieków komunalnych, zlokalizowanych zgodnie z lokalnymi i technicznymi uwarunkowaniami;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,

b) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji szkodliwych dla środowiska określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej,

b) rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb,

c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,

- b) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
- c) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną dopuszcza się obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, że do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15% dla wszystkich terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa związana z usługami sportu i rekreacji: obiekty hotelowe, gastronomiczne, opieki zdrowotnej, opieki społecznej;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) garaże, parkingi,
 - d) elementy małej architektury,
 - e) drogi dojazdowe,
 - f) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość budynku usługowych nie może przekroczyć 12m;
- 2) wysokość budynków mieszkaniowych nie może przekroczyć 10m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy wynosi od 0,1 do 0,5;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od granicy terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla obiektów mieszkaniowych dach o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub betonową;
- 6) dla obiektów usługowych dachy o nachyleniu połaci od 3° do 45°, kryty dachówką ceramiczną, betonową lub innym pokryciem stosownym do spadku dachu;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 8000m²;
- 8) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, okien połaciowych itp.;
- 9) zapewnić miejsca parkingowe, jedno miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, 1 miejsce na 25m² powierzchni użytkowej usług;
- 10) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki;
- 11) zainwestowanie obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć powierzchni 10% terenu US.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS/US ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zbiorniki wodne,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:

- a) zabudowa z zakresu usług hipoterapii, jeździectwa rekreacyjnego, sportowego,
- b) obiekty gospodarcze jak hale sportowe, stajnie, padoki,
- c) zieleń nieurządzona urządzona,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) garaże, parkingi,
- f) elementy małej architektury,
- g) infrastruktura techniczna.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość budynków nie może przekroczyć 10m;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy wynosi od 0,1 do 0,3;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od granicy terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dach o nachyleniu połaci od 10° do 45°, kryte dowolnym materiałem;
- 5) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, okien połaciowych itp.;
- 6) zapewnić miejsca parkingowe, jedno miejsce parkingowe w ilości 1 miejsce na 40m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki;
- 8) zainwestowanie obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć powierzchni 5% terenu WS/US.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

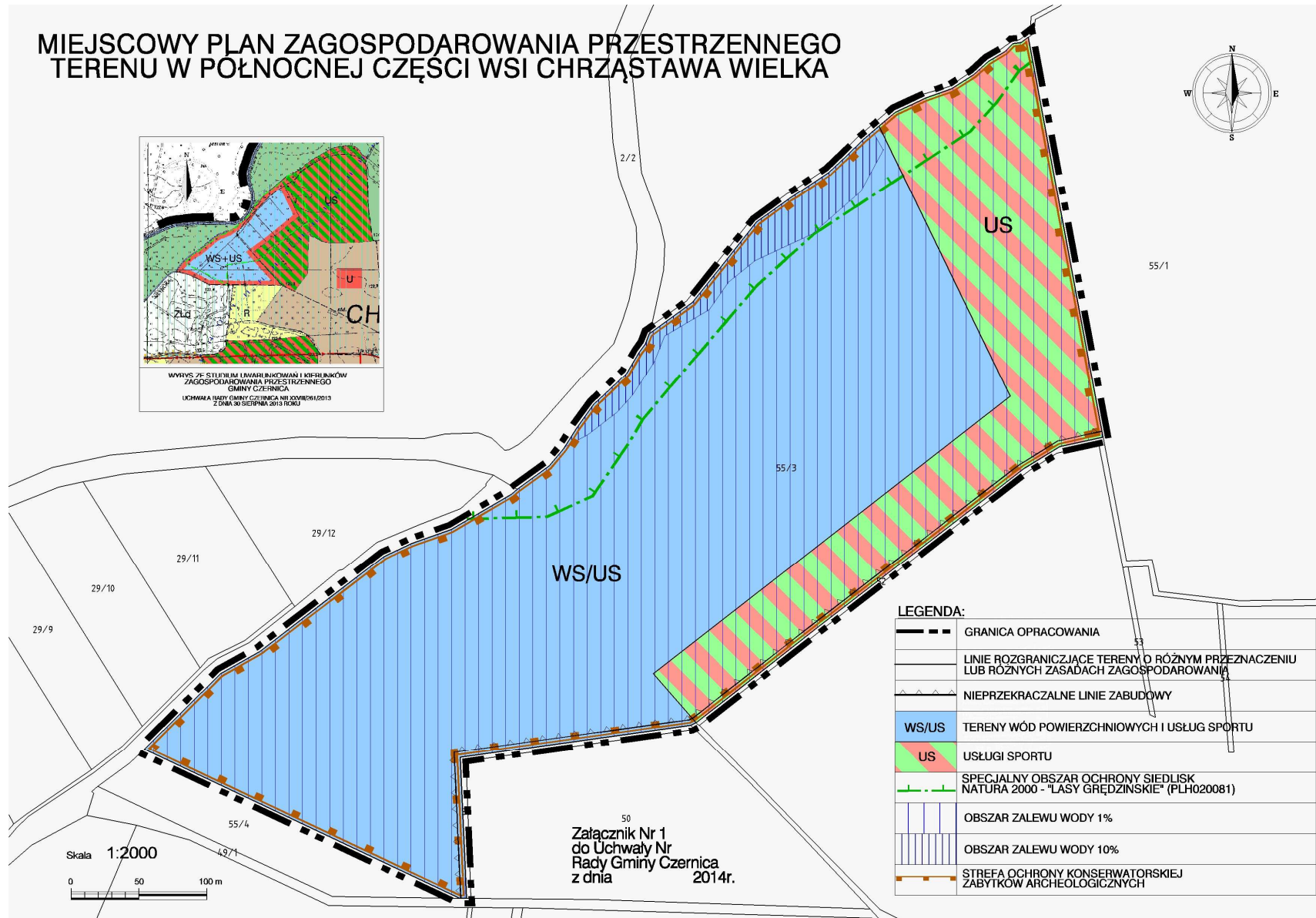
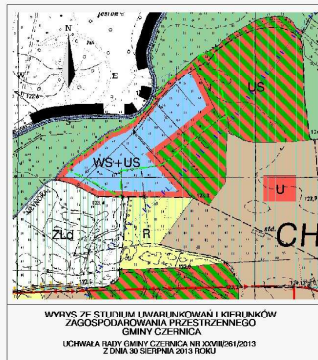
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Czernica

Jarosław Jagielski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W POŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI CHRZĄSTAWA WIELKA



LEGENDA:

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	WS/US TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I USŁUG SPORTU
	US USŁUGI SPORTU
	SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIĘDLISK NATURA 2000 - "LASY GRĘDZIŃSKIE" (PLH020081)
	OBSZAR ZALEWU WODY 1%
	OBSZAR ZALEWU WODY 10%
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

50
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Czernica
z dnia 2014r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/329/2014
Rady Gminy Czernica
z dnia 27 maja 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI CHRZAŚTAWA WIELKA.

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Czernica nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/329/2014

Rady Gminy Czernica

z dnia 27 maja 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH

**W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W PÓŁNOCNEJ
CZEŚCI WSI CHRZĄSTAWA WIELKA,**

**INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.