

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 29 czerwca 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Dobrzykowice, 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 roku 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 IV/56/98 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 1998 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Dobrzykowice, gmina Czernica, oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Dobrzykowice, gmina Czernica.

Dział I

Przepisy ogólne

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony w południowo-zachodniej części wsi Dobrzykowice, obejmującej działki nr 205, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 194, 195, 204, 203/5, podzielone działki nr 193, 201, 202 oraz drogi polne i rowy melioracyjne, AM1, obręb Dobrzykowice, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 19,5 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Dobrzykowice, 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 1:2000, 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 przeznaczają 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 1:2000, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 6) obowiązujący układ ulic i miejsce ich podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
 - 7) odkryte rowy melioracyjne do zachowania,
 - 8) obowiązujący pas terenu szerokości 4,0 m, dla konserwacji rowu melioracyjnego,
 - 9) przepusty rowów melioracyjnych,
 - 10) istniejące drzewa do zachowania,
 - 11) drzewa do wycięcia,
 - 12) tereny o niekorzystnych warunkach posadowienia,
 - 13) izolacyjny pas terenu zieleni wysokiej i średniej.

§ 5

Informacyjne oznaczenia na rysunku planu:

- 1) granica opracowania,

- 2) proponowana granica działek budowlanych,
- 3) istniejące granice terenu,
- 4) istniejące obiekty budowlane.

Dział II

Ustalenia ogólne w zakresie zagospodarowania terenu

§ 6

1. Na terenie objętym planem budynki mieszkalne i gospodarcze należy charakterem nawiązać do istniejącej zabudowy na terenie gminy Czernica.
2. Na terenie o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (woda gruntowa występująca na głębokości 0,6 m), należy posadawiać budynki powyżej poziomu występowania wody gruntowej, a mury fundamentowe obsypać odpowiednią warstwą ziemi, przeciwko przemarzaniu; przed wystąpieniem o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy sprawdzić wytrzymałość gruntów przez dodatkowe odwierty geologiczne.
3. Ustala się zakaz podpiwniczania budynków, a poziom parteru należy podnieść minimum 1,0 m ponad poziom terenu istniejącego, ze względu na możliwość przerwania wałów przeciwpowodziowych rzeki Odry przez tak zwaną stuletnią wodę powodziową.
4. Ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m.
5. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 750 m².
6. Ustala się kalenice projektowanych budynków mieszkalnych jako prostopadłe do ulic przyległych do działek budowlanych.
7. Pas terenu o szerokości 4,0 m przeznaczony na strefę dostępności do rowu melioracyjnego w przypadku konieczności jego czyszczenia; na terenie tym wyklucza się zabudowę, zadrzewienia i zakrzewienia.

Dział III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 i MN8**:
 - 1) na terenach tych ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
 - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe oraz budownictwo rekreacyjne,
 - 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem stromym, dwuspadowym, o spadku od 35 do 50 stopni,
 - 4) dachy powinny mieć symetryczne połacie, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły,
 - 5) nie dopuszcza się, na całym obszarze objętym planem, wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, usług samochodowych, usług

blacharskich, lakierniczych i mechanicznych, usług powodujących pylenie, hałas lub inne zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego.

2. Teren oznaczony symbolem **AG1**:

- 1) przeznaczona jest pod inwestycje aktywności gospodarczej z możliwością realizacji składów, baz, magazynów, rzemiosła produkcyjnego i usługowego – nieuciążliwego, drobnego przemysłu – nieuciążliwego,
- 2) na tym terenie, od strony południowej należy zrealizować szczelny pas zieleni izolacyjnej o szerokości 8,0 m, składający się z zieleni wysokiej, średniej i niskiej,
- 3) architektura obiektów budowlanych powinna wkomponowywać się w krajobraz z zastosowaniem materiałów wykończeniowych estetycznych i trwałych, budynki nie mogą przekraczać wysokości 12,0 m włącznie z kalenicą dachu,
- 4) składy, bazy i magazyny poza budynkami powinny mieć obudowę do wysokości składowania; wyłącza się składowanie materiałów mogących stworzyć jakiegokolwiek zanieczyszczenie środowiska.

3. Teren oznaczony symbolem **KD1**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających.

4. Teren oznaczony symbolem **KD2**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających.

5. Teren oznaczony symbolem **KZ1**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: istniejąca droga powiatowa klasy drogi zbiorczej.

6. Tereny oznaczone symbolami **EE1, EE2**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: budowa stacji transformatorowych,

2) stacje powinny być budynkami murowanymi,

3) stacje powinny mieć dachy czterospadowe, kryte dachówką ceramiczną koloru czerwonego lub materiałem dachówkopodobnym,

4) dla pierwszego etapu realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się budowę stacji transformatorowej EE1 w wykonaniu słupowym.

7. Tereny oznaczone symbolem **NO1, NO2**:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: budowa przepompowni ścieków sanitarnych.

D z i a ł I V

Wymagania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych

§ 8

Teren planu zlokalizowany jest w rejonie 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 służb 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 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 służb ochrony zabytków we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z siedmiodniowym wyprzedzeniem.

Dział 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.).

Dział VI

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) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy,
 - 3) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmienionych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale II i III,
 - 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, określonych w dziale III uchwały, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
 - 6) dopuszcza się możliwość realizacji uzbrojenia części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
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 Ø 100 przebiegającej wzdłuż ulicy Krótkiej oraz Ø 160 wzdłuż drogi relacji Dobrzykowice – Kamieniec Wrocławski po rozbudowie 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 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) budowę przepompowni ścieków sanitarnych oznaczonych w planie symbolem NO1 i NO2,
- e) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Dobrzykowice – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych przebiegających przez obszar planu,
- 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 transformatorowych wewnątrzowych – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) lokalizację stacji transformatorowych, o których mowa w lit. a, na terenach oznaczonych w planie symbolem EE1 i EE2,
- c) dla pierwszego etapu realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się budowę stacji transformatorowej EE1 w wykonaniu słupowym,
- d) budowę sieci kablowej niskiego napięcia, ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt

1,

- e) budowę linii kablowej średniego napięcia, wyprowadzonej z linii L-1150 i ułożonej wzdłuż drogi relacji Kamieniec Wr. – Dobrzykowice, do stacji transformatorowej R-1026 zlokalizowanej we wsi Dobrzykowice,
- f) zasilanie stacji transformatorowych, o których mowa w lit. b i lit. c, z linii kablowej średniego napięcia, o której mowa w lit. d,
- g) budowę sieci kablowej niskiego napięcia ułożonej zgodnie z zapisem w ust.1 pkt 1,

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 Wrocławskiej i od drogi gminnej biegnącej przez wieś Dobrzykowice w kierunku południowym,
- 2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z drogą powiatową należy uzgodnić z zarządcą dróg.

Dział VII

Postanowienia końcowe

§ 11

Dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w razie ich zbycia przez właściciela lub użytkownika innego niż gmina Czernica, ustala się jednorazową opłatę od sprzedającego w wysokości 30 % wzrostu wartości tej nieruchomości, zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 chwili ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY

ZDZISŁAW SALWACH

**Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2001 r.
(poz. 1237)**

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
WE WSI **DOBRYZKOWICE** GMINA CZERNICA

SKALA 1:2000
0 100m 200m

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

---	GRANICA PLANU
---	OBIEKTOWY PLANEM
---	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSÓBIE UŻYTKOWANIA
---	OBOWIAZUJĄCA
---	LINIA ZABUDOWY
---	NIEPRZEKRACZALNA
---	LINIA ZABUDOWY
---	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA
---	DRÓGA ZBIORCZA
---	POWIATOWA
---	DRÓGA DOJAZDOWA
---	OSIEDLOWA
---	POSZERZENIE
---	DRÓGI DOJAZDOWEJ
---	TERENY STACJI TRANSFORMATOROWYCH WNĘTRZOWYCH
---	TEREN
---	AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
---	TERENY
---	PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
---	POŁĄCZENIE UKŁADU WNĘTRZNEJ KOMUNIKACJI OSIEDLA DO SIECI DROGOWEJ
---	DRZEWA ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA
---	DRZEWA
---	DO WYCIECIA
---	OKRYTE RÓWY MELIORACYJNE DO ZACHOWANIA
---	GRANICA PASA TERENU SZER. 4 m DLA KONSERWACJI RÓWU MELIORACYJNEGO PRZEPUSTY
---	RÓWÓW MELIORACYJNYCH
---	TERENY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH POSADOWIENIA
---	IZOLACYJNY PAS TERENU
---	ZIELENI ŚREDNIEJ I WYSOKIEJ

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU

---	GRANICA OBRACOWANA
---	PROPONOWANA GRANICA DZIAŁEK BUDOWLAN
---	ISTNIEJĄCE
---	OBIEKTY BUDOWLANE
---	ISTNIEJĄCE
---	GRANICE WŁASNOŚCI

