

## UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 26 kwietnia 2002 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Dobrzykowice, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) oraz uchwały nr XVII/135/00 Rady Gminy Czernica z dnia 21 listopada 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Dobrzykowice, gmina Czernica, Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

#### § 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Dobrzykowice, gmina Czernica.

#### D z i a ł I

### PRZEPISY OGÓLNE

#### § 2

1. Plan obejmuje teren położony w północno-wschodniej części wsi Dobrzykowice przy drodze do Krzykowa oraz przyległe drogi i rowy melioracyjne, **AM2**, obręb Dobrzykowice, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 18,5 ha.

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów o ile, takie występują,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tej infrastruktury,
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 7) 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.

### § 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 terenu 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 drogowej,
- 7) odkryte rowy melioracyjne do zachowania,
- 8) istniejące drzewa do zachowania,
- 9) tereny zieleni publicznej typu alejowego,
- 10) zieleń izolacyjna szkoły podstawowej,
- 11) teren strefy ochronnej 20,0 m od gazociągu wysokiego ciśnienia, dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 12) granica 35-metrowej strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia od terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej.

### § 5

### 3. Informacyjne oznaczenia na rysunku planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) proponowana granica działek budowlanych,
- 3) informacyjny układ dróg i działek budowlanych, w projekcie przylegającego miejscowego planu – w opracowaniu.

## D z i a ł I I

### **USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

#### § 6

1. Na terenie objętym planem budynki mieszkalne, użyteczności publicznej i gospodarcze należy charakterem nawiązać do istniejącej zabudowy na terenie gminy Czernica.
2. Ustala się zakaz podpiwniczania budynków, a poziom parteru należy podnieść minimum 1,0 m ponad poziom terenu istniejącego, ze względu na możliwość przzerwania wałów przeciwpowodziowych rzeki Odry przez wodę powodziową.
3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m.
4. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>.
5. Ustala się kalenice projektowanych budynków mieszkalnych jako prostopadłe do ulic przyległych do działek budowlanych.
6. Obowiązuje wymóg zachowania strefy ochronnej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o Dn 300 i Pn 6,3 zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2 pkt 4) lit. d) i e).

## D z i a ł I I I

### **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, dwu- lub czterospadowym, o spadku od 30 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, obszarze wymienionym w ustępie 1., wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, usług samochodowych, usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych, usług powodujących pylenie, hałas lub inne zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego,
- 6) ustala się zakaz wbudowywania usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na działkach przyległych do strefy ochronnej 20 m od gazociągu wysokiego ciśnienia,

7) ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie własnym inwestora.

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

- 1) przeznaczona jest pod inwestycje usług oświaty – szkołę podstawową, na tym terenie, od strony zachodniej należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości 18 m, składający się z zieleni wysokiej, średniej i niskiej,
- 2) architektura obiektów budowlanych powinna wkomponowywać się w krajobraz,
- 3) w budynkach należy zastosować materiały wykończeniowe estetyczne i trwałe,
- 4) budynki nie mogą przekraczać wysokości 12 m włącznie z kalenicą dachu,
- 5) zagospodarowanie terenu i układ budynku powinien uwzględniać lokalizację terenów sportowych i rekreacyjnych położonych poza północną granicą obszaru planu.

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

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z wbudowanymi, przybudowanymi lub wolno stojącymi usługami handlu typu podstawowego i małej gastronomii,
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem stromym, dwu- lub czterospadowym, o spadku od 30 do 50 stopni,
- 3) ustala się symetryczne połączenie dachów, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.

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

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: stacja transformatorowa kubaturowa,
- 2) ustala się murowany budynek stacji,
- 3) dla budynku ustala się dach dwu- lub czterospadowy, kryty dachówką ceramiczną koloru czerwonego lub materiałem dachówkopodobnym.

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

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga powiatowa o szerokości od 14 do 16 m w liniach rozgraniczających.

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

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa, publiczna o szerokości 14 m w liniach rozgraniczających.

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

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa publiczna o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

## **8. Teren oznaczony symbolem KD3:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa publiczna, z

przebiegającym równolegle rowem melioracyjnym, o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających.

**9. Teren oznaczony symbolem KD4, KD5:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa publiczna o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

**10. Teren oznaczony symbolem KD6, KD7, KD8:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: sięgacze drogowe, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z placem manewrowym na zakończeniu, zgodnie z rysunkiem planu.

**11. Teren oznaczony symbolem KDp:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszo-jezdny z rowem melioracyjnym.

**12. Teren oznaczony symbolem ZP1, ZP2, ZP3:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń publiczna typu alejowego z przejściem pieszym w środku o szerokości 4,5 m.

**13. Teren oznaczony symbolem ZP4:**

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń publiczna, przez którą będzie biegł gazociąg wysokiego ciśnienia,
- 2) dla strefy ochronnej gazociągu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2 pkt 4 lit. d).

**14. Teren oznaczony symbolem NO1, NO2:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: przepompownie 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 r. Nr 98, poz.1150 ze zm.). Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Inspekcji Zabytków Archeologicznych odpowiednich służb ochrony zabytków we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z siedmiodniowym wyprzedzeniem.

**D z i a ł V**

**USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA**

**§ 9**

1. Nakazuje się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią wysoką, średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.

2. 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) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy,
- 3) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od zasady, o której mowa w punkcie 1), 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, na terenach objętych planem, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- 6) ustala się obowiązek uzgodnienia projektów planowanych inwestycji z administratorem sieci urządzeń melioracyjnych,
- 7) 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 po jej rozbudowie – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - b) budowę przewodu wodociągowego łączącego sieć wodociągową wsi Krzyków z siecią wodociągową wsi Dobrzykowice,
  - c) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust.1 pkt 1),
  - d) 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 kanalizacji 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 na rysunku planu symbolami 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),
  - 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,
  - d) szerokość strefy ochronnej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o Dn 300 i Pn 6,3 MPa wynosząca po 20,0 m od ścianki gazociągu w obie strony od budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej oraz po 35,0 m od ścianki gazociągu w obie strony, od terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej i od terenów przeznaczonych pod budynki mieszkalne z wbudowanymi nieuciążliwymi usługami, zlokalizowanymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP4 i MN8,
  - e) dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy ochronnej gazociągu do szerokości wynikających z przepisów szczególnych po zastosowaniu przewidzianych przepisami rozwiązań technicznych, na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
  - f) obszar, o którym mowa w lit. d), stanowi strefę kontrolowaną, w której operator gazociągu jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
  - g) na terenach objętych strefą, o której mowa w lit. d) i e), obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji zabudowy,
    - obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
    - zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6,0 m (po 3,0 m od osi

gazociągu),

- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu z zarządcą gazociągu,

5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- a) lokalne źródła ciepła na paliwo płynne, gazowe lub elektryczne,
- b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń, a także niekonwencjonalnych systemów grzewczych,

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) budowę stacji transformatorowej wewnętrznej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE1 – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) zasilanie stacji transformatorowej, o której mowa w lit. a), z linii napowietrzno-kablowej średniego napięcia, wyprowadzonej z linii L-1019,
- c) dodatkowe zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej słupowej planowanej dla zabudowy mieszkaniowej projektowanej na wschód od obszaru objętego planem,
- d) przy znacznym zwiększeniu mocy zapotrzebowanej, budowę dodatkowej stacji transformatorowej, stosownie do potrzeb, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UO,
- e) 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 drogi powiatowej łączącej wieś Dobrzykowice z Krzykowem,
- 2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego do drogi powiatowej należy 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 zm.) stawkę procentową służącą do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 wymienionej ustawy, ustala się na 30%, dla właścicieli innych niż gmina Czernica.

## § 12

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.

## § 13

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

## § 14

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 26 kwietnia 2002 r. (poz. 1645)**

