

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 18 marca 2002 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica na terenie wsi Gajków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591), 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 IV/60/98 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica na terenie wsi Gajków, Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica na terenie wsi Gajków.

D z i a ł l

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony we wschodniej części wsi Gajków, w pobliżu drogi Wrocław – Oława, podzielone działki 403, 402 i 401 oraz część działek 383, 384/2, 400/3 i 400/1 na poszerzenie drogi dojazdowej, AM 1, obręb Gajków, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 2,91 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) tereny przeznaczone do realizacji dróg publicznych,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 5) 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 zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica na terenie wsi Gajków,
- 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 zmiany planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik 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 zmiany 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) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 5) obowiązujący układ ulicy i miejsce jej podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
 - 6) strefy ochronne linii energetycznych średniego napięcia.
 - 7) istniejący budynek do zachowania, dobudowy, przebudowy lub rozbudowy.
3. Oznaczenia graficzne informacyjne:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) istniejące granice własności terenu.

D z i a ł I I

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5

1. Ustala się, by budynki przemysłowe, usługowe, rzemieślnicze i handlowe charakterem nawiązywały do zabudowy istniejącej w gminie.
2. Ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem dwu- lub czterospadowym o połaciach symetrycznych, spadki połaci dachowych 30 do 50 stopni.
3. Ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, pojazdów samochodowych, usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących pylenie, hałas lub inne zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego.
4. Ustala się miejsce włączenia wewnętrznej komunikacji w drogę wojewódzką.
5. Ustala się zakaz podpiwniczania budynków, a poziom posadzki parteru należy podnieść minimum 1,0 m ponad poziom terenu istniejącego, ze względu na możliwość przerwania wałów rzeki Odry przez tak zwaną stuletnią wodę powodziową.
6. Ustala się pasy terenu o szerokości 10 m, po 5,0 m w obu kierunkach od osi linii, jako strefy ochronne linii energetycznych średniego napięcia, w którym ustala się zakaz zabudowy, zadrzewienia i zakrzewienia.

D z i a ł I I I

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 6

1. Teren oznaczony symbolem PnURH+EE:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: przemysł nieuciążliwy, usługi nieuciążliwe, rzemiosło nieuciążliwe i handel wraz z wolno stojącą lub wbudowaną stacją transformatorową wnątrzną.

2. Teren oznaczony symbolem KD1:

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

3. Teren oznaczony symbolem KD2:

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

D z i a ł I V

WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

§ 7

Teren objęty planem położony jest w strefie występowania stanowisk archeologicznych, część terenu wchodzi w strefę stanowiska archeologicznego nr 17, 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 organów służby ochrony zabytków, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych, zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe na koszt inwestora.

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 r. o ochronie dóbr kultury (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150 ze zm.). Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia odpowiednich służb ochrony zabytków – Inspekcji Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z siedmiodniowym wyprzedzeniem.

D z i a ł V

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 8

1. Ustala się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.
2. Ustala się ogrzewanie budynków: gazem z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi proekologicznymi, w tym niekonwencjonalnymi źródłami energii (baterie słoneczne, pompy ciepłe itp.).

D z i a ł V I

USTALENIA W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU

I OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 9

1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
 - 1) linie rozgraniczające ulicy oznaczonej na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego, projektowane sieci należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulicy,
 - 2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmienionych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale II i III,
 - 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się uzbrojenie terenu poprzedzające zabudowę,
 - 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, odprowadzanie ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych, na terenach objętych planem, 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 przebiegającej wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD1 – na warunkach określonych przez właściciela

sieci,

b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnej studni zlokalizowanej na działce inwestora,

2) w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:

a) tymczasowe stosowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczania ścieków sanitarnych – szczelne zbiorniki bezodpływowe z wywozem do punktu zlewnego fekaliów, do czasu realizacji gminnej sieci sanitarnej,

b) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),

c) oczyszczanie ścieków przemysłowych do wymaganych parametrów na terenie własnym inwestora, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,

d) dopuszcza się oczyszczanie ścieków przemysłowych w oczyszczalniach grupowych obsługujących dwa lub więcej zakładów,

3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

a) odprowadzenie wód deszczowych do rowu melioracyjnego przebiegającego poza obszarem objętym planem – na warunkach określonych przez właściciela 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),

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,

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) lokalne źródła ciepła w paliwo płynne, gazowe lub elektryczne,

b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej R-2568 zlokalizowanej na południe od obszaru objętego planem – na warunkach określonych przez właściciela stacji,

b) budowę stacji transformatorowej w przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną, przekraczającego możliwości pokrycia ze stacji transformatorowej, o której mowa w literze a) i zlokalizowanej na terenie własnym inwestora,

c) dla linii napowietrznych średniego napięcia 20 kV, przebiegających przez obszar objęty planem: L-1019, L-205 oraz L-209, strefę ochronną o szerokości 10,0 m (po 5,0 m od osi linii), w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

d) 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.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się miejsce wjazdu na teren objęty planem, jak na rysunku planu, od drogi Jeszkowice – Gajków,
- 2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianą ulicą uzgodnić z zarządcą dróg.

D z i a ł VII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. 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%.

§ 11

Tracą moc ustalenia "Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica" zatwierdzonego uchwałą nr III/13/92 Rady Gminy Czernica z dnia 22 maja 1992 r. (Dz. Urz. Województwa Wrocławskiego Nr 9, poz. 72) w granicach terenu objętego niniejszą zmianą planu.

§ 12

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 18 marca 2002 r. (poz. 1486)

[Powiększenie](#)

ZMIANA W MIEJSCOWYM PLANIE OGÓLNYM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNICA NA TERENIE WSI GAJKÓW

0 50 100
SKALA 1:1000

LEGENDA
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICA TERENU ROZNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	NIE-FUNKCJONALNA LUB ZABUDOWY
	PRZEDSIĘWZIĘCIE PnURH+EE
	DRUGA PUBLICZNA OSIEDLOWA
	PODLĄCZENIE URZĄDKU WEWNĘTRZNEJ KOMUNIKACJI I D.T. SIECI DROGOWEJ
	ISTNIEJĄCA LINIA ENERGII ŚREDN. NAP. ZE STREŻĄ OCHR. ISTNIEJĄCY BUDYNEK DO ZACHOWANIA, ROZBUDOWY, PRZEBUDOWY LUB ROZBUDOWY

NIEOBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

	GRANICA
	OPRACOWANIA
	GRANICA
	WŁASNOŚCI

60