

**UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 18 marca 2002 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe  
jednorodzinne we wsi Gajków, gmina Czernica**

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/59/98 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Gajków, 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 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Gajków, gmina Czernica.

D z i a ł l

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony w północno- -zachodniej części wsi Gajków, z dojazdem od ulicy Lipowej, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 10,46 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 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Gajków, gmina Czernica, oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 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 1:1000, 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 planu jest rysunek planu w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające terenu o różnym sposobie użytkowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) obowiązujący układ ulicy i miejsce jej podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
- 6) granice własności działek; dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej sąsiadujących działek w jedną,
- 7) obowiązujący pas terenu szerokości 4,0 m, przeznaczony do umożliwienia konserwacji rowu melioracyjnego,
- 8) istniejące rowy melioracyjne,
- 9) istniejący rów melioracyjny do zarurowania,
- 10) projektowana aleja drzew.

#### § 5

Informacyjne oznaczenia planu:

- 1) granice opracowania,
- 2) proponowana granice działek budowlanych.

## D z i a ł II

### USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 6

1. Na terenie objętym planem, budynki mieszkalne i gospodarcze należy charakterem nawiązać do istniejącej zabudowy.
2. Ustala się dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem dwu- lub czterospadowym, o spadku od 3 do 50 stopni.
3. 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.
4. Pas terenu przyległy do rowu melioracji o szerokości 4,0 m przeznaczają się strefę dostępności do niego w przypadku konieczności jego czyszczenia. Na terenie tym wyklucza się zabudowę, zadrzewienia i zakrzewienia.
5. Budynków nie należy podpiwniczyć, a poziom parteru powinien być podniesiony minimum 1,0 m nad poziom terenu istniejącego, ze względu na możliwość przzerwania wałów przeciwpowodziowych Odry, tak zwaną stuletnią wodą powodziową.
6. Ustala się kalenice projektowanych budynków mieszkalnych jako prostopadłe do ulic przyległych do działek budowlanych.

## D z i a ł III

### USTALENIA SZCZEGÓLNE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 7

1. Tereny oznaczone symbolem **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6**:
  - 1) na terenie tym ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
  - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe,
  - 3) dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowej wbudowanej w dach oraz budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły,
  - 4) nie dopuszcza się na całym obszarze objętym planem wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, w tym także usług samochodowych blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących: pylenie, hałas lub nieprzyjemne zapachy.
2. Teren oznaczony symbolem **KD1, KD5**: przeznaczenie podstawowe; droga dojazdowa o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, wewnętrzna.
3. Teren oznaczony symbolem **KD2**: przeznaczenie podstawowe; droga o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, wewnętrzna, z jednej strony istniejący rów melioracyjny, tak jak na rysunku planu.
4. Teren oznaczony symbolem **KD3, KD4**: przeznaczenie podstawowe; droga dojazdowa o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających, wewnętrzna, od strony działek budowlanych pas z drzewami alejowymi i zielenią niską, o szerokości 5,0 m z każdej strony drogi, z pozostawieniem dojazdu do działek budowlanych, jezdni szerokości 6,0 m, oraz obustronne chodniki po 2,0 m szerokości, przy jezdni.

5. Teren oznaczony symbolem **KD6, KD7, KD8, KD9**: przeznaczenie podstawowe; sięgacze drogowe – droga wewnętrzna o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.
6. Teren oznaczony symbolem **EE1**: teren ten przeznacza się pod budowę stacji transformatorowej – słupowej.
7. Teren oznaczony symbolem **EE2**: teren ten przeznacza się pod budowę stacji transformatorowej – słupowej.
8. Teren oznaczony symbolem **NO1**: teren ten przeznacza się pod budowę 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 organów służby 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 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 7-dniowym 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. 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

#### § 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) dopuszczane są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od zasady przy niezmienionych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale II i III,
- 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 R 160 przebiegającej wzdłuż ul. Piaskowej na terenie wsi Kamieniec Wrocławski oraz R 110 przebiegającej po północnej tronie rowu melioracyjnego w obrębie wsi Gajków,
- b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnej studni zlokalizowanej na działce inwestora,
- c) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1,

### 2) w zakresie odprowadzania 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) 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 zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO1,
- e) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Gajków – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

### 3) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych, przebiegających przez obszar planu,
- b) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej, 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 ciepłą 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 2 stacji transformatorowych wewnętrznych, 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) zasilanie stacji transformatorowych, o których mowa w lit a poprzez budowę linii napowietrznych średniego napięcia, wyprowadzonych z linii napowietrznej średniego napięcia L-2593 oraz z linii napowietrznej średniego napięcia L-1150,
- d) budowę sieci kablowej niskiego napięcia ułożonej zgodnie ust. 1 pkt 1,

7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczegółowych 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 miejsce wjazdu na teren nowej zabudowy objętej planem, jak na rysunku planu, od ulicy biegnącej przez wieś od drogi Wrocław – Oława do centrum wsi Gajków,
- 2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianą drogą należy uzgodnić z zarządcą dróg.

## D z i a ł 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 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

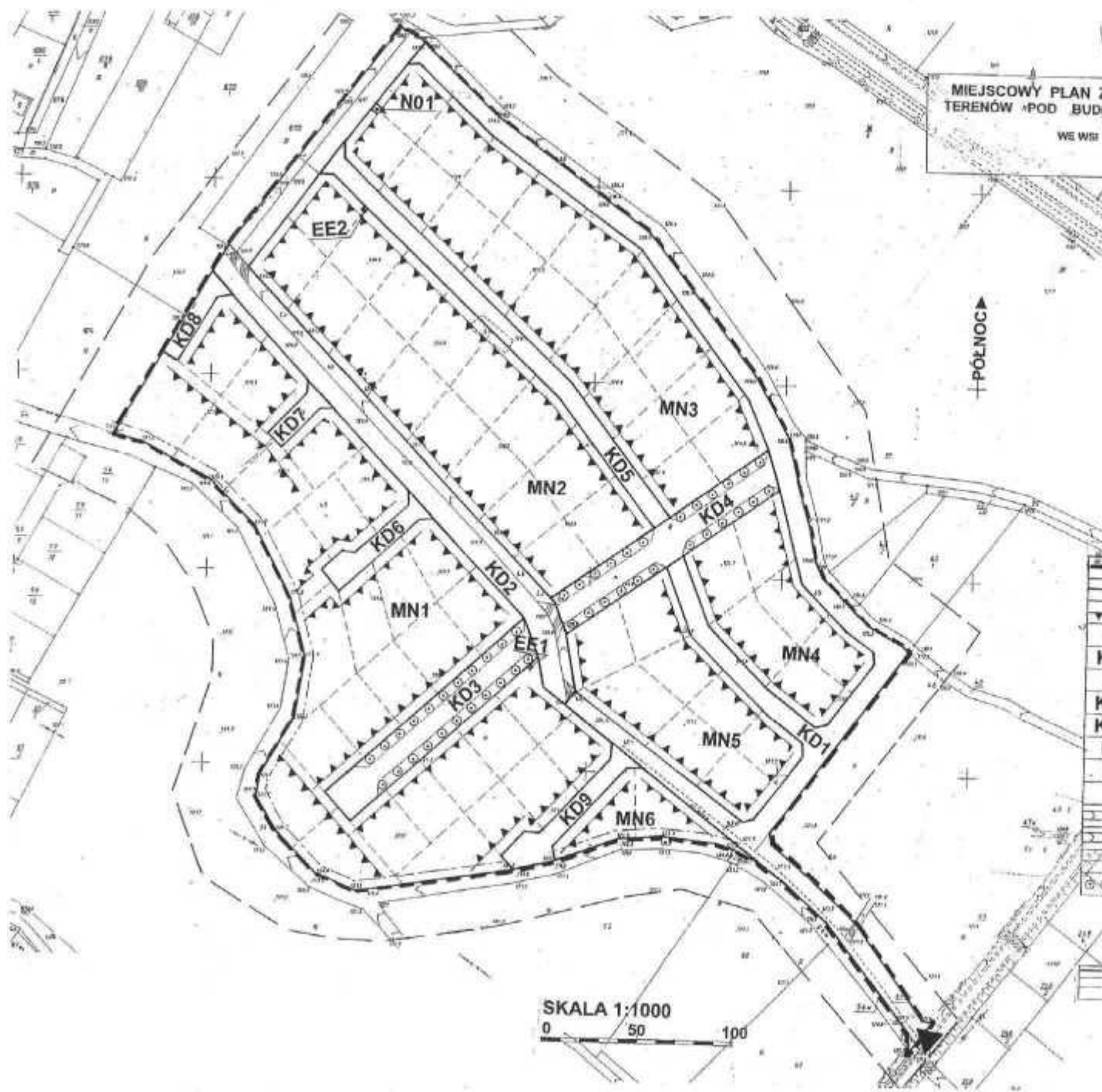
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
ZDZISŁAW SALWACH

**Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 18 marca 2002 r. (poz. 2250)**

MIEJSCOWY PLAN ZA  
TERENÓW POD BUDOWĘ  
WE WSI C

↑ PÓŁNOC



SKALA 1:1000

0 50 100