

## UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 30 grudnia 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 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz uchwały nr XXIV/214/2001 Rady Gminy Czernica z dnia 31 sierpnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Dobrzykowice, gmina Czernica, Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

## § 1

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

## DZIAŁ I

## PRZEPISY OGÓLNE

## § 2

**1. Plan obejmuje obszar położony w południowo-wschodniej części wsi Dobrzykowice, działki nr 149 i 150/1 wraz z przyległymi drogami i rowami melioracyjnymi, AM 1, obręb Dobrzykowice, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 2,30 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 podlegających ochronie, o ile takie wystąpią,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny 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 terenów, 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 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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 1:1000, 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 przeznacza 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 1:1000, 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) obowiązująca linia zabudowy,
- 5) istniejący rów melioracyjny,
- 6) przepust drogowy na rowie melioracyjnym,
- 7) drzewo istniejące do zachowania,
- 8) drzewa do wycięcia,
- 9) obowiązujący układ ulic i miejsca ich podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej.

#### § 5

**Ustalenia graficzne informacyjne:**

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

#### DZIAŁ II

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

#### § 6

1. Ustala się, by budynki mieszkalne i gospodarcze charakterem nawiązywały do istniejącej zabudowy w gminie.

2. Ustala się dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, z dachem dwu- lub czterospadowym o spadku od 30 do 50 stopni. Poddasze użytkowe i piwnica nie są wliczane do kondygnacji nadziemnych.

3. Ustala się równy kąt nachylenia połaci dachów dwu- lub czterospadowych, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.

4. Dopuszcza się realizację kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.

5. Ustala się minimalną szerokość frontu działki na 24,0 m.

6. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 700 m<sup>2</sup>.

7. Dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej sąsiadujących działek w jedną.

8. Dopuszcza się wbudowane w partery budynków mieszkalnych usługi nieuciążliwe.

9. Ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, a szczególnie: samochodowych, blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług

powodujących: pylenie, hałas, zanieczyszczenia chemiczne atmosfery lub inne zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego.

### DZIAŁ III

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

##### § 7

**1. Tereny oznaczone symbolem MN1, MN2:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenów – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

**2. Teren oznaczony symbolem KD1:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga dojazdowa wewnętrzna osiedlowa o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

**3. Teren oznaczony symbolem KD2:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga dojazdowa wewnętrzna osiedlowa o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

**4. Teren oznaczony symbolem KD3:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga dojazdowa wewnętrzna osiedlowa o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

**5. Teren oznaczony symbolem KD4:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: istniejąca droga dojazdowa.

**6. Teren oznaczony symbolem EE1:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: stacja transformatorowa.

**7. Teren oznaczony symbolem NO1:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

**8. Teren oznaczony symbolem W1:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: istniejący rów melioracyjny.

### DZIAŁ IV

#### WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTÓW ARCHEOLOGICZNYCH

##### § 8

Tereny objęte planem położone są w strefie 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 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.

### DZIAŁ V

#### USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

##### § 9

1. Ustala się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu, z wyjątkiem drzew przeznaczonych do wycięcia.

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

3. 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.).

4. Ustala się obowiązek ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320, znajdującego się pod powierzchnią terenu objętego granicami planu.

## 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 należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic,
- 2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmienionych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale III § 7,
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy,
- 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, odprowadzenie ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych, w granicach planu, 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 znajdującej się na terenie wsi Dobrzykowice – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 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,
- d) budowę przewodu wodociągowego spinającego sieć, o której mowa w lit. c) z planowaną siecią wodociagową, obsługującą tereny planowanej zabudowy jednorodzinnej, położonej na północ od obszaru objętego planem,

###### 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 sanitarnej,
- b) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków indywidualnych lub grupowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
- c) budowę kanalizacji sanitarnej 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 Dobrzykowice – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

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

- a) odprowadzenie wód deszczowych do rowu melioracyjnego przebiegającego wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 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 lub ze zbiornika gazu płynnego zlokalizowanego na działce,

b) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, 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 w wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

**6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

a) zasilanie w energię elektryczną z planowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach planowanej zabudowy jednorodzinnej położonych na północ oraz na zachód od obszaru objętego planem – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

b) 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 dojazdowej wychodzącej z centrum wsi w kierunku południowym,

2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianą drogą uzgodnić z zarządcą dróg.

**DZIAŁ 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 z późn. zm.) stawkę procentową służącą do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 wymienionej ustawy, ustala się na 15%.

**§ 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 obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 13**

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

**§ 14**

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

**PRZEWODNICZĄCY**

