

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 22 listopada 2001 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi
Dobrzykowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 16, poz. 95 z późniejszymi zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XVIII/138/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 15 grudnia 2000 r. uchwala się, co następuje:

R o z d z i a ł**Przepisy ogólne****§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Dobrzykowice w granicach określonych w rysunku planu, stanowiącym integralną część i załącznik do niniejszej uchwały. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 10,5 ha.

§ 2**1. Plan ustala:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,
- 4) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Na ustalenia, o których mowa w ust. 1, składają się:

- 1) Ogólne zasady zagospodarowania terenu, zawarte w rozdziale II,
- 2) Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających, zawarte w rozdziale III.

3. Rysunek planu, o którym mowa w § 1, obowiązuje w zakresie niżej wymienionych oznaczeń określonych w legendzie:

- 1) Granica opracowania,

- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) Strefa ochrony konserwatorskiej "B",
- 5) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) Tereny usług komercyjnych i przemysłu,
- 7) Tereny stacji transformatorowych,
- 8) Tereny urządzeń odprowadzania ścieków,
- 9) Tereny wód powierzchniowych,
- 10) Ulice dojazdowe,
- 11) Tereny komunikacji pieszej.

§ 3

Ilekróć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
- 5) funkcji lub sposobie użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dominującą funkcję obszaru,
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami.

R o z d z i a ł I I

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 4

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczone w rysunku planu jako ciągłe – oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów.
2. Określone w planie funkcje terenów wskazują na podstawowy sposób użytkowania terenów. Oznacza to możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, niekolidujących z funkcją podstawową, nie-zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.
3. Wewnętrzne podziały terenów zabudowy mieszkaniowej wskazane w rysunku planu są orientacyjne.
4. Ustala się minimalną szerokość frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą na 22 m.
5. W przypadku zarurowania rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu

symbolami 12W
i 13W oraz terenów 7KP, 8KP, 9KP, 10KP dopuszcza się ich przyłączenie do przyległych działek mieszkaniowych.

§ 5

W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:

- 1) W granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej należy:
 - a) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - c) usunąć elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, (dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej),
 - d) przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
 - e) preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - f) wszelkie działania inwestycyjne (w tym również podziały geodezyjne) uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
- 2) Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie obszaru objętego planem wymagają uprzedniego zgłoszenia i prowadzenia pod nadzorem archeologiczno--konserwatorskim Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Wydziału Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

§ 6

Wyklucza się lokalizacje inwestycji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, których budowa oraz funkcjonowanie może pogorszyć stan środowiska.

§ 7

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) Uzbrojenie terenów budowlanych winno następować kompleksowo i wyprzedzać realizację zabudowy.
- 2) Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone w rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg. Dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od tej zasady, przy zapewnieniu niezmiennych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale III.
- 3) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestora.

§ 8

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej O 80 przebiegającej przez teren objęty planem – na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 2) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnej studni, zlokalizowanej na działce inwestora.

2. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się: Projekty budowlane inwestycji wymagają kompleksowego rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej, zgodnie z aktualnymi możliwościami, przy zachowaniu następujących warunków i preferencji:

- 1) docelowo dla wszystkich obiektów wymagane jest odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie na pola irygacyjne – na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 2) stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków indywidualnych lub grupowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 3) do czasu realizacji osiedlowej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się tymczasowo stosowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczania ścieków sanitarnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe z wywozem do punktu zlewnego fekaliów lub do oczyszczalni ścieków).

3. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód deszczowych do rowu melioracyjnego przebiegającego przy wschodniej granicy obszaru planu oraz rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 12W;
- 2) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 3) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 2).

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się wymóg stosowania kablowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych; ustala się zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych.

5. Ogrzewanie budynków należy rozwiązać przy wykorzystaniu ekologicznych czynników grzewczych, takich jak olej opałowy, energia elektryczna lub gaz.

6. Odpady związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych nie mogą stwarzać uciążliwości dla otoczenia – ustala się wymóg uzgodnienia rozwiązania gospodarki odpadami z Zakładem Gospodarki Komunalnej.

7. Wszelkie inwestycje w zakresie realizacji sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

§ 9

1. Realizacja układu komunikacyjnego winna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.

2. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia

związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi, a także kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.

R o z d z i a ł III

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

§ 10

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1OMN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dopuszcza się możliwość przeznaczenia części budynków mieszkalnych na funkcje usługowe z zakresu administracji, handlu, gastronomii, kultury i rzemiosła usługowego, nieuciążliwego, jako funkcji towarzyszących, o ile przepisy nie będą takich lokalizacji wykluczać;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od frontowych granic działek w odniesieniu do zabudowy lokalizowanej wzdłuż ulic dojazdowych;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze; wymagane dachy spadziste, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
- 5) zakaz wypiętrzania piwnic budynków – poziom podłogi przyziemia w strefie wejściowej budynków nie może przekraczać wysokości +0,50 m ponad naturalny poziom terenu;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolno stojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych;
- 7) ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 1,50 m. Ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno);
- 8) Wójt Gminy może ustalić powtarzalną formę ogrodzenia do zastosowania na wszystkich działkach lub zlokalizowanych wzdłuż wybranych ciągów komunikacyjnych.

§ 11

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 UC/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na produkcję przemysłową oraz usługi komercyjne wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m;
- 3) powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi nie może przekraczać łącznie 50% powierzchni terenu;
- 4) dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż trzy działki budowlane przy zapewnieniu dojazdu do każdej z nich;
- 5) obowiązek przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni; wskaźnik powierzchni terenów zieleni – co najmniej 20% powierzchni terenu;

- 6) obsługę komunikacyjną zapewnić z drogi publicznej oraz drogę 1 KD poprzez drogi wewnętrzne;
- 7) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wolno stojących lub wbudowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
- 8) istniejącą zabudowę przeznacza się do likwidacji lub adaptacji w ramach ustalonej funkcji.

§ 12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12W, 13W ustala się przeznaczenie terenów na otwarte rowy melioracyjne.

§ 13

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14N0, 15N0 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów na przepompownie ścieków sanitarnych;
- 2) w przypadku niewykorzystania jednego z terenów dla lokalizacji przepompowni ścieków teren należy włączyć do bezpośrednio przyległych działek zabudowy mieszkaniowej.

§ 14

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16EE ustala się przeznaczenie terenu na stację transformatorową.

§ 15

1. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na ulice dojazdowe;
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - b) szerokość jezdni co najmniej 5,5 m,
 - c) wymóg realizacji obustronnych chodników o szerokości co najmniej 1,5 m,
 - d) wymóg realizacji jezdni o nawierzchni bitumicznej lub brukowej.
- 2) na skrzyżowaniu ulic 3KD, 4KD i 5KD należy zorganizować skrzyżowanie o ruchu okrężnym o typie ronda mini:
 - a) średnica wyspy środkowej z urządzoną zielenią niską (trawa lub byliny i niskie krzewy) powinna wynosić 3– 5 m,
 - b) średnica zewnętrzna ronda 24 m.

2. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KP, 8KP, 9KP, 10KP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na ciągi piesze,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 4 m.

3. Ustala się wymóg realizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic oraz ciągów pieszych z zastosowaniem latarni o wysokości do 3 m, o prostej, estetycznej formie.

R o z d z i a ł I V

Przepisy końcowe

§ 16

Dla terenu określonego w § 1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), w wysokości 30%.

§ 17

W granicach określonych w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonego uchwałą nr III/13/92 Rady Gminy Czernica z dnia 22 maja 1992 r.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Czernica.

§ 19

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
ZDZISŁAW SALWACH**

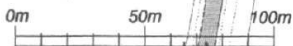
Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 22 listopada 2001 r. (poz. 47)

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE DOBRZYKOWICE



SKALA 1:2500

Pomniejszenie ze skali 1:1000



Pola
irygacyjne

LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- ORIENTACYJNE LINIE POZIOMU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ 'B'
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH I PRZEMYSŁU
- TERENY STACJI TRANSFORMATOROWYCH
- TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- ULICE DOJAZDOWE
- TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ
- ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE - TŁOCZNE
- ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE - GRAWITACYJNE
- PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE - TŁOCZNE
- PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE - GRAWITACYJNE
- PROJEKTOWANA SIĘĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA DO PRZEŁOŻENIA
- PROJEKTOWANA KABLOWA SIĘĆ
- ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PROJEKTOWANE STACJE TRANSFORMATOROWE
- PROPONOWANE LOKALIZACJE BUDYNKÓW MIESZKANOWYCH