

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 30 grudnia 2003 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz uchwały nr XIII/93/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 14 lipca 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 obszar położony w południowo- -zachodniej części wsi Dobrzykowice, AM 1 Obręb Dobrzykowice, gmina Czernica, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 3,65 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 wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 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 przeznaczona jest ograniczona 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 do zachowania,
- 6) włączenie układu komunikacji wewnętrznej do sieci drogowej.

§ 5

Ustalenia graficzne informacyjne:

- 1) granica opracowania,
- 2) istniejące granice własności terenów,
- 3) proponowane granice działek budowlanych.

D z i a ł I I

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, przy czym piwnic i poddasza nie wlicza się do ilości kondygnacji.

3. Ustala się jednakowy kąt nachylenia połaci dachów, krytych 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 m².

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.

D z i a ł III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolami MN1, MN2, MN3:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenów – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

2. Teren oznaczony symbolem KD1:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga dojazdowa, wewnętrzna, osiedlowa, z rowem melioracyjnym o szerokości od 15 do 17 m w liniach rozgraniczających.

3. Teren oznaczony symbolem KD2, KD3:

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

4. Teren oznaczony symbolem KD4:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – sięgacz drogowy, wewnętrzny, osiedlowy o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zakończony placem manewrowym.

5. Tereny oznaczone symbolami NO:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – przepompownia ścieków sanitarnych.

D z i a ł IV

WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTKÓW 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 (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150 ze zmianami). 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. Ustala się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu.

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.

D z i a ł 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 niezmiennych 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,

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) budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1,
- c) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Dobrzykowice poprzez planowaną przepompownię ścieków sanitarnych zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem NO na rysunku planu – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych przebiegających zarówno przez obszar objęty planem, jak i poza – na warunkach określonych przez właściciela rowów,
- 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) dostawę gazu z projektowanej na terenie gminy Czernica sieci gazowej po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia na warunkach określonych przez

właściciela sieci,

- b) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1,
- c) dopuszcza się zasilanie w gaz ze zbiornika gazu płynnego zlokalizowanego na działce własnej inwestora,
- d) wykorzystanie gazu do celów grzewczych oraz komunalnych,

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 emisji zanieczyszczeń,

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z planowanej stacji transformatorowej wewnętrznej, zlokalizowanej poza północną granicą 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 strony północnej z dróg dojazdowych, osiedlowych, projektowanych dla obsługi tej części wsi,
- 2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianymi drogami uzgodnić z zarządcą dróg.

D z i a ł VII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) 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 terenu 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

RADY GMINY

ZENON WARDEGA

