

Dz. Urz. z 25.02.2004
z 21.2.11

**UCHWAŁA NR XIV/187/2004
RADY GMINY CZERNICA
z dnia 29 kwietnia 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w obrębie Dobrzykowice gmina Czernica.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami), 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 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami) oraz uchwały nr XVIII/137/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 15 grudnia 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Dobrzykowice gmina Czernica,
Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

§1. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Dobrzykowice gmina Czernica.

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§2. 1. Plan obejmuje obszar położony w południowo zachodniej części wsi Dobrzykowice w obszarze pomiędzy torami kolejowymi a drogą Kamieniec Wrocławski - Dobrzykowice gmina Czernica, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 65,65 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. 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 terenu położonego w obrębie 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 1:2000, 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 ograniczone 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 1:2000, 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:
 - a) UN – usługi nauki, kampus wyższej uczelni,
 - b) AG - tereny aktywności gospodarczej,
 - c) R - uprawy rolne,
 - d) 2 KZ - droga wojewódzka,
 - e) KL1 - 3 - droga lokalna, powiatowa,
 - f) KK1 – tory kolejowe,
 - g) NO – przepompownia ścieków.
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) istniejący rów melioracyjny do zachowania,
- 6) granica pasa terenu szerokości 4 m dla konserwacji rowu melioracyjnego,
- 7) włączenie układu komunikacji wewnętrznej do sieci drogowej.

§5. Ustalenia graficzne informacyjne:

- 1) granica opracowania podkładu geodezyjnego,
- 2) istniejące granice własności terenów,
- 3) istniejące obiekty budowlane.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§6. 1. Ustala się konieczność opracowania koncepcji programowo – przestrzennej dla całych terenów w liniach rozgraniczających: UN1, UN2, UN3, KL1, KL2, KL3.

2. Ustala się zakaz podpiwniczania budynków ze względu na możliwość zalania terenu wodami powodziowymi, a poziom parteru należy podnieść na wysokość minimum jednego metra.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§7. 1. Tereny oznaczone symbolem UN1:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów – tereny pod lokalizację kampusu wyższych uczelni składające się z obiektów dydaktycznych, socjalnych, sportowych i zaplecza gospodarczego,
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną terenu z drogi 4KZ/L- od strony północnej, z drogi KL1 od strony wschodniej i z drogi KL3 od strony południowej,
- 3) ustala się realizację stacji transformatorowych i ich lokalizację stosownie do potrzeb.

2. Tereny oznaczone symbolami UN2:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów – tereny pod lokalizację kampusu wyższych uczelni składające się z obiektów dydaktycznych, socjalnych, sportowych i zaplecza gospodarczego,
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną terenu od strony północno – zachodniej z drogi KL1 i KL2,
- 3) ustala się realizację stacji transformatorowych stosownie do potrzeb.

3. Tereny oznaczone symbolami UN3:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów – tereny pod lokalizację kampusu wyższych uczelni składające się z obiektów dydaktycznych, socjalnych, sportowych i zaplecza gospodarczego,
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną terenu od strony południowo wschodniej z drogi KL2 i od strony północnej z drogi KL3,
- 3) ustala się realizację stacji transformatorowych stosownie do potrzeb.

4. Teren oznaczony symbolem AG1:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – tereny aktywności gospodarczej, nieuciążliwej,
- 2) dla uzyskania pozwolenia na budowę na terenie AG1, ustala się konieczność wyprzedzającego opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy zachodnią granicą planu a terenami kolejowymi, uwzględniającego wspólne zagospodarowanie i obsługę omawianych terenów,

- 3) ustala się dostępność komunikacyjną terenu z drogi 4KZ/L,
- 4) ustala się realizację stacji transformatorowych stosownie do potrzeb,
- 5) ustala się budowę odcinka linii napowietrznej wysokiego napięcia 400 kV ze strefą ochronną wynoszącą 90,0 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
5. Tereny oznaczone symbolem KL1, KL2, KL3:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu - drogi lokalne, powiatowe o szerokości 22 m w liniach rozgraniczających,
 - 2) ustala się możliwość likwidacji drogi KL2 po przebudowie układu komunikacyjnego związanej z przeprowadzeniem drogi 2KZ i przeznaczenia terenu pod kampus wyższej uczelni.
6. Teren oznaczony symbolem 2KZ:
ustala się przeznaczenie podstawowe terenu - droga zbiorcza, wojewódzka o szerokości minimum 26 m w liniach rozgraniczających.
7. Teren oznaczony symbolem KK1:
ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – teren pod przebudowywaną trasę kolejową Wrocław – Jelcz – Opole.
8. Tereny oznaczone symbolem NO1, NO2:
ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – przepompownie ścieków sanitarnych.

DZIAŁ 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 1962r. 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-mio 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.
2. Ustala się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią wysoką średnią i niską lub uprawami ogrodnictwami.
 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 na 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, w przypadku drogi 2 KZ należy uzyskać zgodę zarządzającego drogą na prowadzenie uzbrojenia w liniach rozgraniczających tej drogi,
 - 2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od powyższej 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 w obrębie wsi Dobrzykowice, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1, pkt 1),
 - 2) w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapisem w ust. 1, pkt 1),
 - b) budowę przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO1 i NO2,
 - c) dopuszcza się budowę dodatkowych przepompowni ścieków sanitarnych oraz zmianę lokalizacji przepompowni NO2 w zależności od lokalnych uwarunkowań i zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - d) odprowadzenie ścieków sanitarnych do układu kanalizacji sanitarnej wsi Dobrzykowice – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - 3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie planu - na warunkach określonych przez administratora 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),
 - e) w związku z istnieniem sieci drenarskiej na terenie objętym planem, w przypadku realizacji zabudowy należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający jego sprawne działanie, w/w dokumentację należy uzgodnić z zarządcą sieci drenażowej, przebudowę sieci należy wykonać na koszt inwestora,
 - 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) wykorzystanie gazu do celów grzewczych oraz komunalnych,
 - d) dopuszcza się zasilanie w gaz ze zbiornika gazu płynnego zlokalizowanego na działce własnej inwestora,
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) lokalne źródła ciepła na paliwo płynne, gazowe lub elektryczne,
 - b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, lub innych proekologicznych rozwiązań niekonwencjonalnych,
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) budowę stacji transformatorowych wewnętrznych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UN1, UN2, UN3 i AG 1, w zależności od zapotrzebowania mocy na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) zasilanie stacji o których mowa lit. a) poprzez rozbudowę istniejącej w rejonie obszaru objętego planem, sieci średniego napięcia lub z linii wyprowadzonych ze stacji 110/20 kV określonej przez właściciela sieci,
 - c) budowę sieci kablowej niskiego napięcia ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1, pkt 1),
 - d) budowę odcinka linii napowietrznej wysokiego napięcia 400 kV przebiegającej przez północno- zachodnią część obszaru objętego planem,

- e) dla linii napowietrznej wysokiego napięcia, o której mowa w lit. d) ustala się strefę ochronną wynoszącą 90,0 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 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 zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7, ustęp 1 do 5,
 - 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami) stawkę procentową służącą do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 3 wymienionej ustawy, ustala się na 15%.

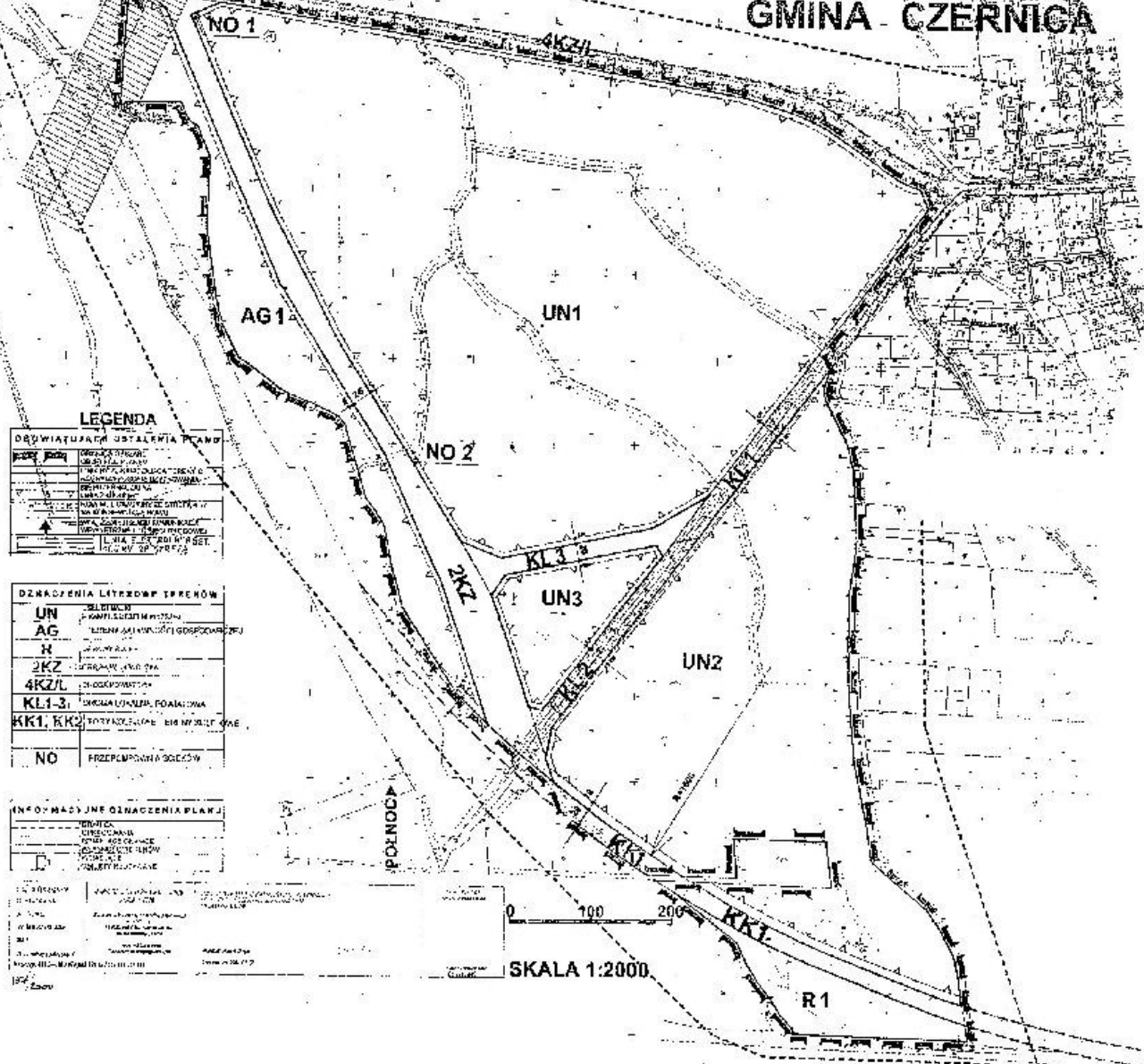
§12. Tracą moc ustalenia „planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica” zatwierdzonego uchwałą Nr III/13/92 Rady Gminy Czernica z dnia 22 maja 1992 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 9 poz. 72) w granicach terenu objętego niniejszym planem.

§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.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE DOBRZYKOWICE GMINA CZERNICA



Załącznik do uchwały
NR XIV/187/2004
Rady Gminy Czernica
z dn. 29.04.2004r.