

**UCHWAŁA NR XXXI/276/2013
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 28 listopada 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stawowej
w Dobrzykowicach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr IX/91/2011 Rady Gminy Czernica z dnia 30 sierpnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stawowej w Dobrzykowicach.

Rada Gminy Czernica stwierdza, że sporządzana zmiana miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Czernica Nr XXVIII/261/2013 z dnia 30 sierpnia 2013r. i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowi załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

3. Ze względu na zakres i przedmiot miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15% dla wszystkich terenów w granicach planu.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 2) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i którego powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy lub część terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych działek mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) obowiązująca linia zabudowy - obowiązująca linia zabudowy - linia wzdłuż której należy sytuować budynki oraz budowle naziemne nie będące: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących obiektami małej architektury oraz uzbrojeniem terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii o nie więcej niż 1,3m elementami budynku takimi jak: ganek, weranda, wykusz, balkon, galeria, taras, schody, wejście do budynku, pochylnia lub rampa dla osób niepełnosprawnych, okap lub gzyms itp.;
- 7) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany itp.;
- 8) usługi – działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji lub wypoczynku, turystyki, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność biur i agencji, działalność ośrodków i placówek naukowych lub edukacyjnych a także działalność firm pocztowych, kurierskich i telekomunikacyjnych, zdrowia i opieki społecznej;
- 9) urządzenia sportowo – rekreacyjne – niekubaturowe urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji w tym place zabaw.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 7) granica strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;

- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku dla terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu, zalicza się teren y oznaczone na rysunku planu symbolem MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) Strefę ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego zabudowy zespołu folwarcznego tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy,
 - b) nowa zabudowa możliwa w miejscu nieistniejącej historycznej zabudowy folwarcznej, lub jako logiczne uzupełnienie, rozwinięcie układu zabudowy z użyciem historycznych materiałów, z powtórzeniem gabarytów, brył, w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - d) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać już istniejące związki przestrzenne i planistyczne,
 - e) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową, obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - f) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudowa historyczną,
 - g) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - wysokość budynku na terenie MW1 nie może przekroczyć 12m, na terenie MW2 i MW3 wysokość do 10m, nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość; bryła na planie prostokąta, wyklucza się możliwość prowadzenia portyków, przypór, bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej, powstałej przed 1945r.,
 - w nowej lub przebudowanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe (ewentualnie z naczółkami), symetryczne, o kącie nachylenia 40⁰ -45⁰, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub o ceglany licu,
 - zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
 - h) nowopowstająca zabudowa winna powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy oraz winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy,
 - i) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - j) umieszczanie reklam i innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione,
 - k) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - l) w granicach strefy zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach której zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji - zatoki, parkingi, wiaty przystankowe itp. z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację w granicach linii rozgraniczających dróg tymczasowych obiektów handlowo-usługowych oraz obiektów małej architektury;
- 3) ogrodzenia działek przyległe do dróg publicznych dopuszcza się o wysokości nie wyższej niż 1,7m, wykonane z cegły, drewna, kamienia, metaloplastyki, żywopłotów, zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 5) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne z istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych ustala się odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę nowych linii energetycznych kablowych niskiego i średniego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora,
 - c) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach, dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70^o do 90^o;
- 3) szerokość frontu działek nie mniej niż 3m.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „MW1” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi,

- b) zieleń urządzona,
- c) garaże, parkingi,
- d) elementy małej architektury,
- e) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość budynku nie może przekroczyć 12m;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy wynosi od 0,1 do 1,0;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dach o nachyleniu połaci od 40° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
- 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, okien połaciowych itp.;
- 7) zapewnić miejsca parkingowe, jedno miejsce parkingowe na jedno mieszkanie, 1 miejsce na 60m² powierzchni użytkowej usług;
- 8) dopuszcza się budowę garaży w kondygnacji podziemnej;
- 9) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „MW2”, „MW3” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) garaże, parkingi,
 - d) elementy małej architektury,
 - e) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość budynku nie może przekroczyć 10m;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy wynosi od 0,1 do 1,0;
- 3) obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dach o nachyleniu połaci od 40° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
- 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, okien połaciowych itp.;
- 7) zapewnić miejsca parkingowe, jedno miejsce parkingowe na jedno mieszkanie oraz 1 miejsce na 60m² powierzchni użytkowej usług;
- 8) dopuszcza się budowę garaży w kondygnacji podziemnej;
- 9) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KDW1”, przeznacza się na drogę dojazdową wewnętrzną.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zieleń towarzysząca;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje szerokość min 5m, w liniach rozgraniczających lub zgodna z rysunkiem planu.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KDW2”, przeznacza się na drogę dojazdową wewnętrzną.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zieleń towarzysząca;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje szerokość zgodna z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

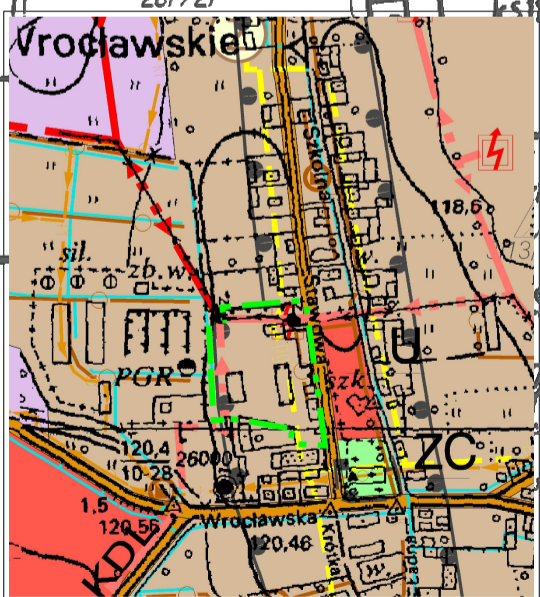
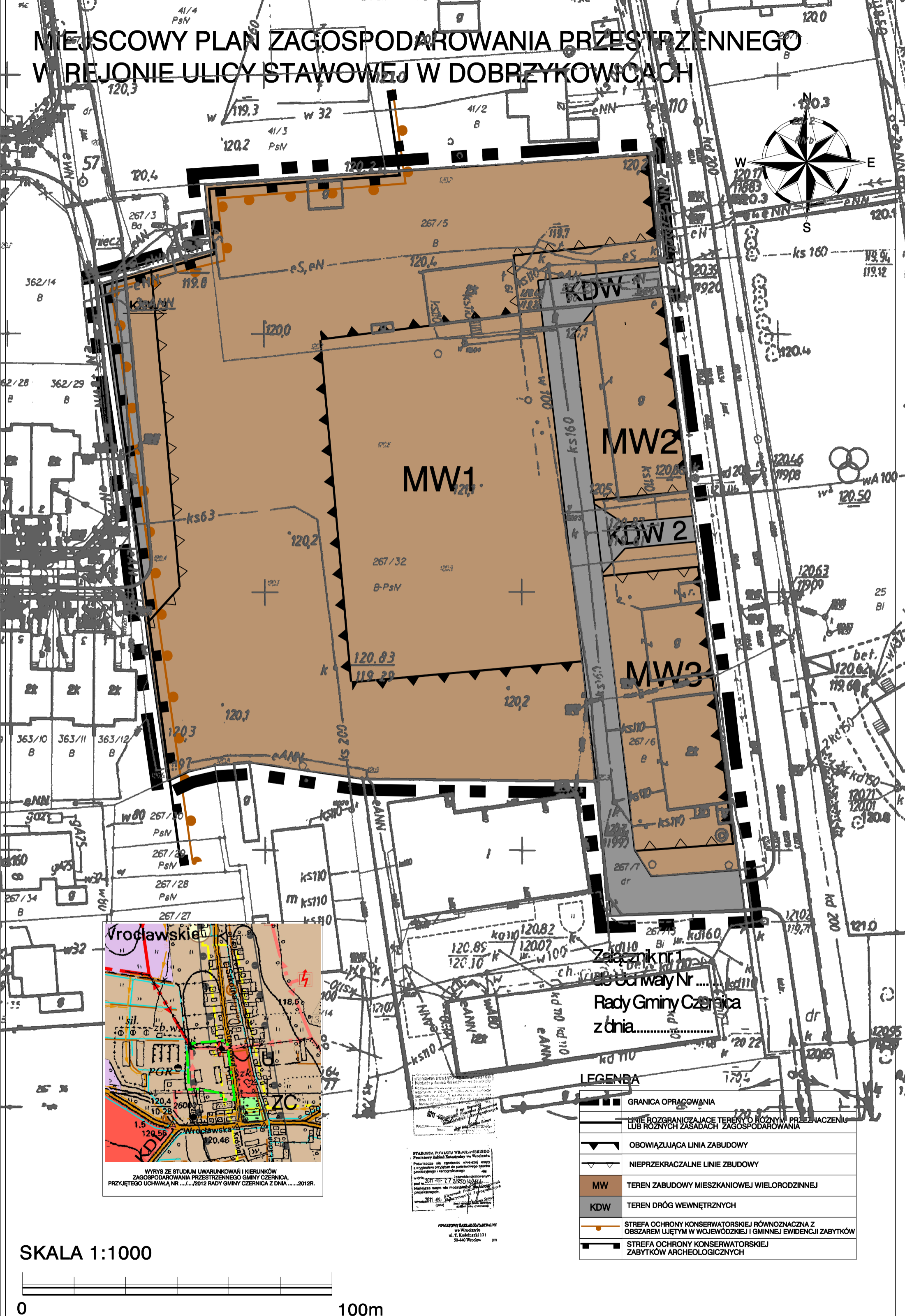
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Czernica

Jarosław Jagielski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY STAWOWEJ W DOBRZYKOWICACH



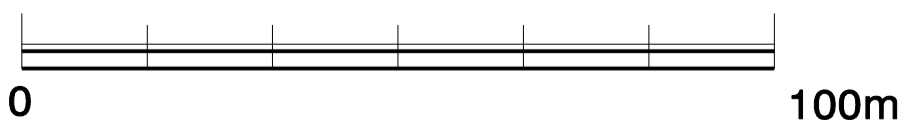
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA,
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR/2012 RADY GMINY CZERNICA Z DNIA2012R.

STABOBYA PUNKTOWY WSKAZNIKOWSKI
Powiatowy Szkielet Katodowy we Wrocławiu
Podlega się zgodności z projektem mapy
z wyznaczonymi granicami obszarów
funkcyjnych i historycznych
w dniu 2011-08-27 2.7.2011-08-27
projektant: mgr inż. Jerzy Ulanicki
mgr inż. Agnieszka Jaros-Bilińska
mgr inż. Marek Wozniak

POWIAZANY SZKIELET KATODOWY
we Wrocławiu
ul. T. Kościuszki 131
50-440 Wrocław

LEGENDA	
	GRANICA OPRACOWANIA
	LINE ROZGRANICZAJACE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZBUDOWY
	MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	KDW TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ RÓWNOZnaczna Z OBSZAREM UJĘTĄ W WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

SKALA 1:1000



RYSUNEK PLANU
skala 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULICY STAWOWEJ W DOBRZYKOWICACH

Główny projektant:
mgr inż. arch. Jerzy Ulanicki
Zespół projektowy:
mgr inż. Agnieszka Jaros-Bilińska
mgr inż. Marek Wozniak

Wrocławskie
Biuro
Urbanistyki
50-128 Wrocław
ul. Św. Mikołaja 16/17

**WROCLAWSKIE
BIURO
URBANISTYKI**
Strona 7

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/276/2013

Rady Gminy Czernica

z dnia 28 listopada 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY STAWOWEJ W DOBRZYKOWICACH

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Gminy Czernica nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późn. zm.)

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/276/2013

Rady Gminy Czernica

z dnia 28 listopada 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY STAWOWEJ W DOBRZYKOWICACH
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.