

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 29 czerwca 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i przemysłowo-usługowe we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 roku Nr 13, poz. 74 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz uchwały nr V/97/98 Rady Gminy Czernica z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i przemysłowo-usługowe we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i przemysłowo-usługowe we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica.

D z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony w wschodniej części wsi Kamieniec Wrocławski, przy ul. Kolejowej do terenów kolejowych, obejmujący działki nr 31/1, 31/6, 37, 34/2 oraz część działek nr 32, 33, 34/1, AM1, obręb Kamieniec Wrocławski.

Powierzchnia terenu 4,02 ha.

2 Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 3) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 4) tereny przeznaczone do realizacji dróg publicznych,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 3

Ilekoć 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 budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i przemysłowo-usługowe we wsi Kamieniec Wrocławski, 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 nr 1 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 oznaczone 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) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) podłączenia układu wewnętrznej komunikacji osiedla do zewnętrznej sieci ulicznej,
 - 6) istniejące drzewa do zachowania,
 - 7) odkryte rowy melioracyjne do zachowania,
 - 8) granica strefy 3,0 m na konserwację rowów melioracyjnych,
 - 9) granica strefy izolacyjnej od terenów kolejowych,
 - 10) strefa zakazu zadrzewiania i zakrzewiania od torów kolejowych,
 - 11) strefa ochronna wodociągu Ø 160, po 3,0 m od osi.

§ 5

Informacyjne oznaczenia planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) proponowana granica działek budowlanych,
- 3) istniejące budynki do zachowania.

D z i a ł II

Ustalenia ogólne w zakresie zagospodarowania terenu

§ 6

1. Na terenie objętym planem budynki mieszkalne i gospodarcze należy charakterem nawiązać do istniejącej zabudowy w gminie.
2. Budynki przemysłowo-usługowe powinny mieć architekturę prostą, z dachami stromymi, niestanowiącą dysonansu w stosunku do otaczającej zabudowy mieszkaniowej, nawiązującą do zabudowy gospodarczej wsi, ich wysokość nie może przekraczać 10,0 m, włącznie z kalenicą dachu, elementy wykończenia zewnętrznego powinny być trwałe i estetyczne.
3. Budynków nie należy podpiwniczać, a poziom parteru należy podnieść minimum 1,0 ponad poziom terenu istniejącego, ze względu na możliwości przerwania wałów przeciwpowodziowych rzeki Odry, przez wodę powodziową tzw. stuletnią.
4. Ustala się na całym obszarze objętym planem zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, w tym samochodowych, usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących pylenie hałas lub nieprzyjemne zapachy.
5. Ustala się kalenice projektowanych budynków mieszkalnych jako prostopadłe do ulic przyległych do działek budowlanych.
6. Zakazuje się zabudowy i zadrzewiania strefy przeznaczonej na konserwację rowu melioracyjnego.
7. Zakazuje się zabudowy i zadrzewiania strefy izolacyjnej sieci wodociągowej Ø 160, po 3 m po obu stronach sieci.
8. Zakazuje się zabudowy strefy izolacyjnej od terenów kolejowych.
9. Zakazuje się zadrzewiania i zakrzewiania strefy 15 m od torów kolejowych.

D z i a ł III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolem **MN1, MN2:**
 - 1) na terenach tych ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
 - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe,
 - 3) dopuszcza się łączenie dwóch lub większej liczby działek w jedną,

- 4) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem stromym, dwuspadowym, o spadku od 35 do 50 stopni,
- 5) dachy powinny mieć symetryczne połacie, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.

2. Tereny oznaczone symbolem **PU1+MN**, **PU2+MN**:

- 1) na terenach tych ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo przemysłowo-usługowe z mieszkaniami dla właścicieli zakładów,
- 2) dopuszcza się łączenie dwóch lub większej liczby działek,
- 3) budynki przemysłowo-usługowe powinny mieć architekturę prostą z dachami stromymi, nawiązującą do zabudowy gospodarczej wsi, ich wysokość nie może przekraczać 10,0 m włącznie z kalenicą, elementy wykończenia zewnętrznego powinny być trwałe,
- 4) ustala się, na całym obszarze objętym planem zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, w tym samochodowych, usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych, usług powodujących pylenie, hałas lub nieprzyjemne zapachy oraz inne zanieczyszczenia środowiska,
- 5) uciążliwość lokalizowanych zakładów produkcyjno-usługowych nie może przekraczać granic działki,
- 6) dopuszcza się likwidację sięgaczy ulicznych, jeżeli nie będą one potrzebne w przypadku dojazdu do połączonych działek budowlanych,
- 7) tereny oznaczone symbolem **PU1+MN** powinny mieć minimum 20% powierzchni działki obsadzonej zielenią wysoką i średnią,
- 8) działki przylegające do zabudowy jednorodzinnej powinny mieć od ich strony 5 metrowy pas zieleni izolacyjnej (wysokiej, średniej i niskiej).

3. Teren oznaczony symbolem **KL1**:

istniejąca droga klasy KL o szerokości minimum 15 m w liniach rozgraniczających.

4. Teren oznaczony symbolem **KD2**:

teren przeznaczony pod ulicę dojazdową o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

5. Teren oznaczony symbolem **KD3**:

teren przeznaczony pod sięgacz drogowy o szerokości 7 m w liniach rozgraniczających.

6. Teren oznaczony symbolem **KDP1**:

teren istniejącej drogi polnej.

7. Teren oznaczony symbolem **EE1**:

- 1) teren ten przeznacza się pod budowę stacji transformatorowej,
- 2) stacja powinna być budynkiem murowanym,
- 3) stacja powinna mieć dach czterospadowy, kryty dachówką ceramiczną, koloru czerwonego.

D z i a ł I V

Wymagania w zakresie ochrony zabytków
archeologicznych

Teren planu zlokalizowany jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. W związku z powyższym, w czasie robót ziemnych, może dojść do odkrycia obiektów ruchomych lub nieruchomych zabytków archeologicznych. Dlatego prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem inspekcji zabytków archeologicznych służby 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 zmianami). Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia inspekcji zabytków archeologicznych odpowiednich służb ochrony zabytków 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. Nakazuje się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu.
2. Na terenach przeznaczonych pod budownictwo przemysłowo-usługowe nakazuje się pokrycie wszystkich powierzchni nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią wysoką, średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.
3. Wprowadza się ogrzewanie budynków z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi proekologicznymi, niekonwencjonalnymi źródłami energii (baterie słoneczne, pompy ciepłe itp.).

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, jak również istniejące, w razie ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących (w miarę możliwości) oraz projektowanych dróg i ulic,
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy,
- 3) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale II i III,
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 5) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych, określonych w dziale III uchwały, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów

sieci,

6) dopuszcza się możliwość realizacji uzbrojenia części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

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 \varnothing 160, przebiegającej wzdłuż drogi relacji Dobrzykowice – Kamieniec Wrocławski, po rozbudowie sieci wodociągowej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) ustala się strefę ochronną dla istniejącego przewodu wodociągowego \varnothing 160, o którym mowa w lit. a, wynoszącą 6,0 m (po 3,0 m od wodociągu), w której obowiązuje zakaz zabudowy i zadrzewień,
- c) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1,
- d) do czasu wybudowania sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni zlokalizowanych na działkach inwestorów,

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) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków indywidualnych lub grupowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
- c) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1,
- d) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Kamieniec Wrocławski – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód deszczowych do rowu melioracyjnego przebiegającego przez południową część obszaru objętego planem – na warunkach określonych przez właściciela rowu,
- b) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej w liniach rozgraniczających projektowanych ulic, 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,
- b) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, ułożonej 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 o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń,

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) budowę stacji transformatorowej słupowej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) lokalizację stacji transformatorowej, o której mowa w lit. a, na terenie oznaczonym w planie symbolem EE1,
- c) zasilanie stacji transformatorowej, o której mowa w lit. a, poprzez budowę linii napowietrznej średniego napięcia wyprowadzonej z linii napowietrznej L-1150 i powiązanej ze stacją transformatorową R-1026 zlokalizowaną we wsi Dobrzykowice,
- d) trasę linii, o której mowa w lit. c, wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD1,
- e) 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 ulicy Kolejowej, biegnącej przez wieś Kamieniec Wrocławski, a następnie przechodzącą w drogę biegnącą w kierunku wsi Dobrzykowice,

2) warunki techniczne włączenia ulicznego układu wewnętrznego z omawianą drogą (ulicą) uzgodnić z zarządcą dróg.

D z i a ł V I I

P o s t a n o w i e n i a k o ń c o w e

§ 11

Dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w razie ich zbycia przez właściciela lub użytkownika innego niż gmina Czernica, ustala się jednorazową opłatę od sprzedającego w wysokości 30% wzrostu wartości tej nieruchomości, zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12

Tracą moc ustalenia miejscowego 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 Zarządowi Gminy Czernica.

§ 14

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

ZDZISŁAW SALWACH

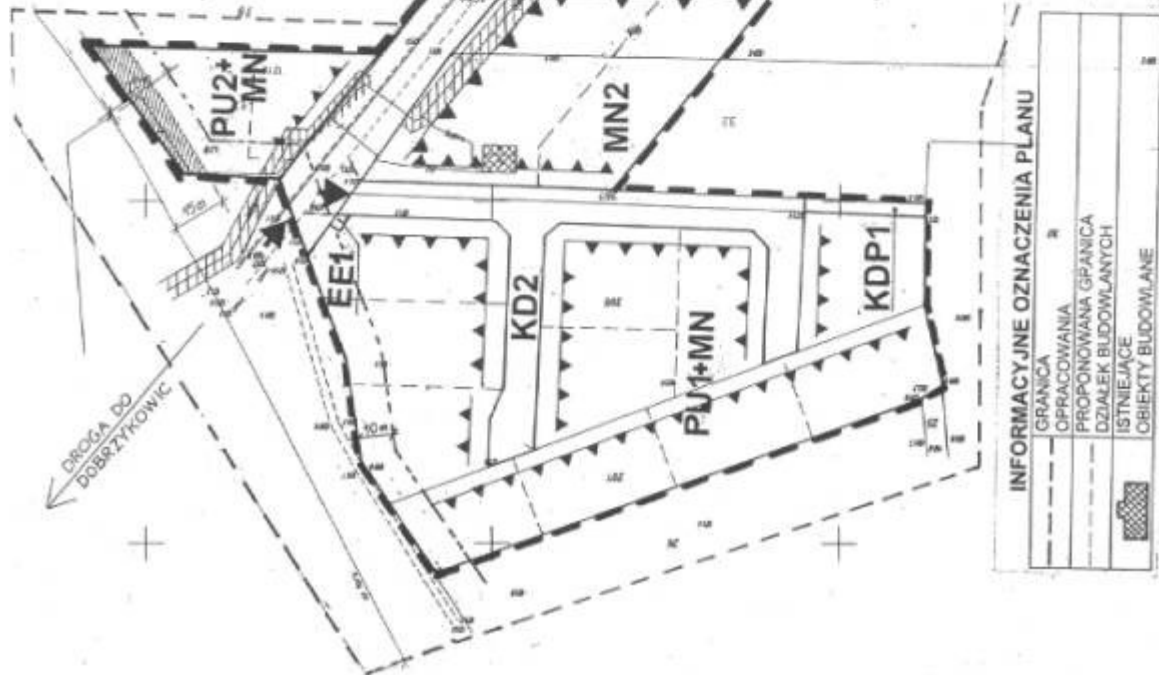
Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2001 r. (poz. 1242)

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
I PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE**

WE WSI **KAMIELEC WROCLAWSKI** GMINA CZERNICA

LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	GRANICA PLANU
	OBJĘTY PLANEM
	LINIA POZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	OBOWIAZUJĄCA
	LINIA ZABUDOWY
	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA
	MN1-2
	KD2-3
	KDP1
	DRUGI POLNA
	STACJE
	KL1
	DRUGA LOKALNA
	PODŁĄCZENIE UKŁADU WEWNĘTRZNEJ KOMUNIKACJI OSIEDLA DO SIECI DROGOWEJ
	DRZEWA ISTNIEJĄCE
	DO ZACHOWANIA
	ODKRYTE ROWNY MELIORACYJNE DO ZACHOWANIA
	PRZENYSŁ DYSKUSJI NIEUJAZDLIWE WRAZ Z MIESZKANIOWKA JEDNORODZINNA
	PU1+MN
	STREFA 3M OD WODOCIĄGU Ø 160 ZI ZAKAZEM ZABUDOWY
	GRANICA STREFY 3M NA KONSERWACJĘ ROWNY MELIORACYJNE
	GRANICA STREFY IZOLACYJNEJ OD TERENÓW KOLEJOWYCH
	STREFA ZAKAZU ZAKRZEWIANIA I ZADRZEWIANIA



INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU

	GRANICA
	OPRACOWANIA
	PROPONOWANA GRANICA DZIAŁEK BUDOWLANYCH
	ISTNIEJĄCE
	OBIEKTY BUDOWLANE

SKALA 1:1000



