



## UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 29 czerwca 2001 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 1996 roku Nr 13, poz. 74 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz uchwały nr V/100/98 Rady Gminy Czernica z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne 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 uchwała, co następuje:

### § 1

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

### D z i a ł I

#### Przepisy ogólne

### § 2

1. Plan obejmuje teren działki 267/7, położonej w rejonie północno-wschodnim wsi Kamieniec Wrocławski, AM 3, obręb Kamieniec Wrocławski, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu.

Powierzchnia terenu – 1,85 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

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 budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne 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 ustaleń 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 ograniczony 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) obowiązująca linia zabudowy,
  - 4) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
  - 5) granica terenu szerokości 4,0 m dla konserwacji rowu melioracyjnego,
  - 6) droga osiedlowa i miejsce jej podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej.

### § 5

Informacyjne ustalenia planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) proponowana granica działek budowlanych.

## D z i a ł II

### Ustalenia ogólne

#### w zakresie zagospodarowania terenu

### § 6

1. Ustala się, aby budynki mieszkalne i gospodarcze charakterem nawiązywały do istniejącej zabudowy.
2. Ustala się dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem dwuspadowym o spadku 30 do 50 stopni, z poddaszem możliwym do wykorzystania na kondygnację użytkową mieszkalną; dopuszcza się budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.
3. Ustala się symetryczne połacie dachów kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
4. Ustala się położenie kalenic dachów jako prostopadłe do przyległych dróg publicznych.
5. Ustala się minimalną szerokość frontu działki – 19,0 m.
6. Ustala się minimalną powierzchnię działki – 700 m<sup>2</sup>.
7. Dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej działek w jedną.
8. Ustala się zakaz wprowadzania usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, usług samochodowych, usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych, usług powodujących pylenie, hałas, zanieczyszczenia chemiczne atmosfery, nieprzyjemne zapachy oraz inne zanieczyszczenia środowiska.
9. Ustala się zakaz podpiwniczania budynków, przy czym poziom parteru należy podnieść na wysokość minimum 1,0 m ponad poziom istniejącego terenu, ze względu na możliwość przerwania wałów rzeki Odry stuletnią wodą powodziową.

### Dział III

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu**

#### § 7

##### 1. Teren oznaczony symbolem **MN1**:

- 1) na terenie tym ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się, wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe,
- 3) ustala się strefę szerokości 4,0 m przeznaczoną do czyszczenia rowu rowu melioracyjnego, wolną od zabudowy zadrzewienia i zakrzewienia.

##### 2. Teren oznaczony symbolem **MN2**:

- 1) na terenie tym ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się, wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe,
- 3) ustala się strefę szerokości 4,0 m przeznaczoną do czyszczenia rowu melioracyjnego, wolną od zabudowy zadrzewienia i zakrzewienia.

##### 3. Teren oznaczony symbolem **KD1**:

ustala się przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zakończona placem manewrowym.

##### 4. Teren oznaczony symbolem **NO1**:

ustala się przeznaczenie podstawowe: przepompownia ścieków sanitarnych.

## Dział IV

### **Wymagania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych**

#### § 8

Tereny objęte planem znajdują się w strefie występowania znalezisk 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 roku o ochronie dóbr kultury (t.j. Dz. U. z 1999 roku 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.

## Dział V

### **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska**

#### § 9

1. Ustala się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią wysoką, średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.
2. Ustala się ogrzewanie budynków z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi proekologicznymi, w tym niekonwencjonalnymi źródłami energii (baterie słoneczne, pompy ciepłe itp.).

## 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 ulicy, oznaczone na rysunku planu, są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego, projektowane sieci należy prowadzić w obrębie projektowanej ulicy na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- 2) ustala się uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy,
- 3) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmienionych 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, odprowadzenie 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 na koszt własny inwestora.

2. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów sieci uzbrojenia terenu:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej Ø 160 przebiegającej w ulicy Polnej, po rozbudowie istniejącej sieci wodociągowej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej, ułożonej zgodnie z zapisem w ust.1 pkt 1,
- c) 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) budowę projektowanego kanału tłoczego ścieków sanitarnych, odprowadzającego ścieki z projektowanej przepompowni P3, zlokalizowanej w rejonie ulicy Czystej, do istniejącego kanału sanitarnego w ulicy Kolejowej,
- e) 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 wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowu,
- 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) 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 ciepłą 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) zasilanie planowanej zabudowy mieszkaniowej z istniejącej stacji transformatorowej R-1150, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, przy ulicy Polnej, 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 miejsce wjazdu na teren nowej zabudowy objętej planem, jak na rysunku planu, od drogi, położonej na działce nr 267/11, biegnącej od ul. Polnej,
  - 2) warunki techniczne połączenia drogowego układu wewnętrznego z wyżej wymienionej drogi uzgodnić z zarządcą dróg.

## Dział VII

### Postanowienia końcowe

#### § 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 planu powierza się Zarządowi Gminy Czernica.

#### § 14

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

PRZEWODNICZĄCY

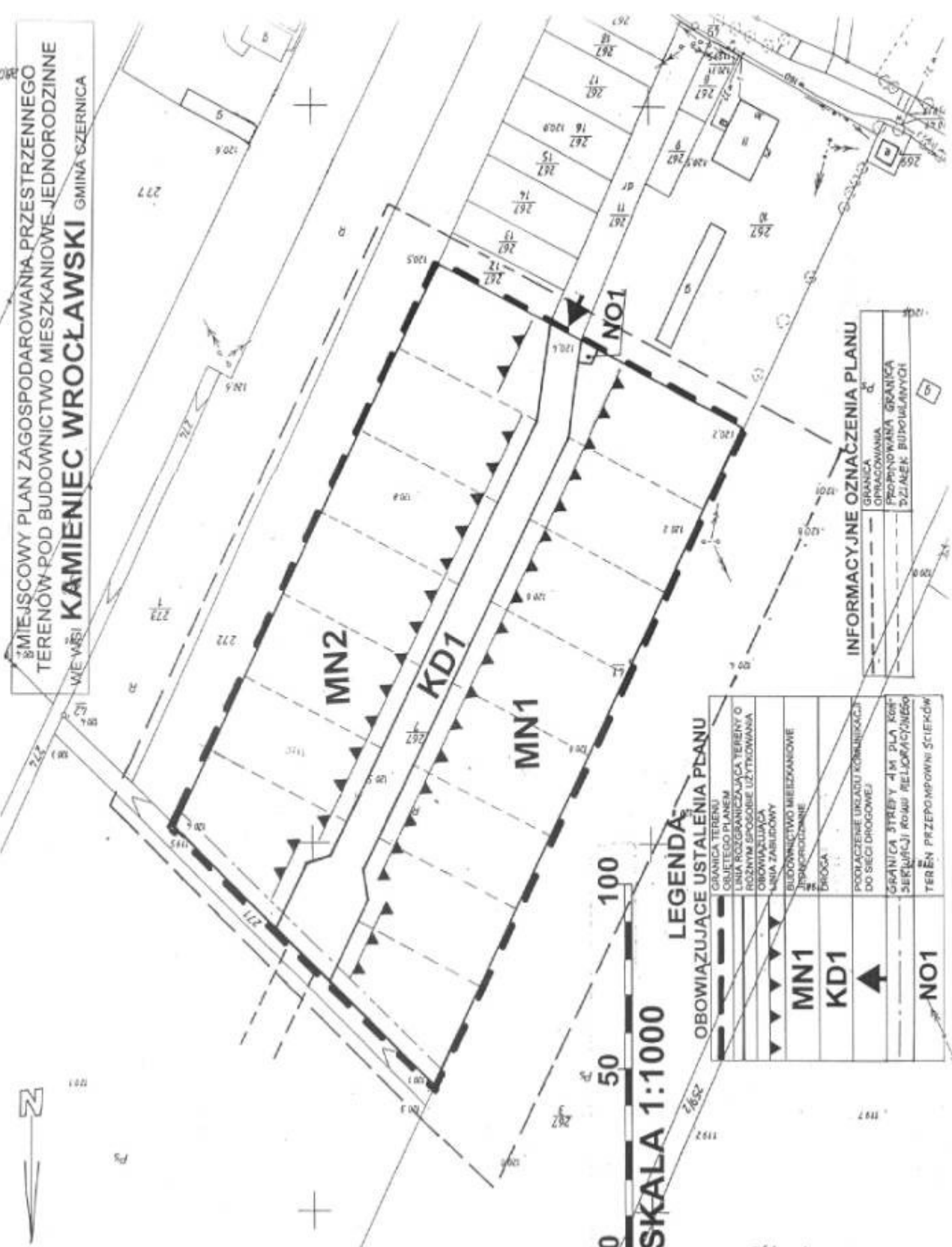
RADY GMINY

ZDZISŁAW SALWACH

**Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2001 r. (poz. 1241)**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE  
W WIAŚI KAMIEŃC WROCŁAWSKI GMINA SZCZERNICA**



**LEGENDA**  
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA TERENU
	GRANICA PLANU
	GRANICA OGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA
	LINIA ZABUDOWY
	BUDOWNICTWO MIEJSCOWE
	PRZEPISY WYKONAWCZE
	BRÓDZA
	PROJEKTOWANE URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE DO SIECI DROGOWEJ
	GRANICA STREŻY 4 M. PŁA. KONTROLI WYKONAWCZEJ
	TEREN PRZEPOMPOWNI ŚCIENIÓW

**INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU**

	GRANICA OPRACOWANIA
	PRZEMIANOWA GRANICA
	DZIAŁEK BUDOWLANICH

v100/98

