

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 21 listopada 2000 r.

w sprawie uchwalenia 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.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami) oraz uchwały nr V/90/98 Rady Gminy Czernica z dnia 18 czerwca 1998 r. 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

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica oraz zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

DZIAŁ I**Przepisy ogólne****§ 2**

1. Plan obejmuje obszar położony w północno-wscho-dniej części układu osadniczego wsi Kamieniec Wrocławski, przy ul. Niedźwiedziej i ul. Rolnej, AM4, obręb Kamieniec Wrocławski, zgodnie z rysunkiem planu. Powierzchnia terenu 2,57 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 oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 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 przeznacza 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 pkt 5), lub na całym terenie jeżeli takie jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 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) obowiązujący układ ulic i miejsca ich podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
- 6) istniejące rowy melioracyjne do zachowania,
- 7) istniejące rowy melioracyjne do zarurowania,
 - 8) projektowana strefa szerokości 4,0 m przy rowie melioracyjnym, przeznaczona do jego konserwacji.

§ 5

1. Ustalenia graficzne informacyjne:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) proponowana granica działek budowlanych,
 - 3) istniejące budynki do zachowania,
 - 4) stacja transformatorowa poza granicami planu.

DZIAŁ 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, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz ustaleniami szczegółowymi.
2. Budynki usługowe powinny mieć architekturę spokojną, wysokość do dwóch kondygnacji, elementy wykończenia zewnętrznego powinny nawiązywać do zabudowy jednorodzinnej wsi.

3. Budynków nie należy podpiwniczać, a parter powinien być podniesiony minimum 1,0 m ponad poziom terenu istniejącego, ze względu na możliwość przerwania wałów przeciwpowodziowych rzeki Odry przez tzw. wodę stuletnią.

4. Ustala się kalenice projektowanych budynków mieszkalnych jako prostopadłe do ulic przyległych do działek budowlanych.

5. Ustala się pas terenu szerokości 4,0 m dla konserwacji rowu melioracyjnego wolny od zabudowy, zadrzewienia i zakrzewienia.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolem **MN1 – MN4**:

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) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem stromym, dwuspadowym, o spadku od 30 do 50 stopni,

4) 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,

5) nie dopuszcza się na całym obszarze objętym planem, wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, w tym także samochodowych: usług blacharskich, lakierniczych

i mechanicznych oraz usług powodujących: pylenie, hałas lub nieprzyjemne zapachy,

6) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia jak w pkt 1.

2. Teren oznaczony symbolem **KD1**.

Droga o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

3. Teren oznaczony symbolem **KD2**.

Sięgacz drogowy pieszojezdny o szerokości 6,0 m zakończony placem manewrowym.

4. Teren oznaczony symbolem **HU1**.

Teren przeznaczony pod handel detaliczny i usługi podstawowe dla mieszkańców.

DZIAŁ IV

Wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej

§ 8

Ustala się konieczność wpisania do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiednich warunków zgodnych ze szczególnymi przepisami.

DZIAŁ V

Wymagania w zakresie ochrony konserwatorsko-archeologicznej

§ 9

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 też prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim 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 (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz.1150, ze zmianami). Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia SOZ – Inspekcji Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu (obecny adres: ul. Bernardyńska 5, tel. 34-365-01, 344-14-49) o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

Ustala się konieczność wpisania niniejszych uwag do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

DZIAŁ VI

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 10

1. Nakazuje się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu.
2. Nakazuje się pokrycie wszystkich terenów nie utwardzonych i nie zabudowanych zielenią wysoką, średnią i niską lub uprawami ogrodnictwymi.
3. Wprowadza się ogrzewanie budynków z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, lub energią elektryczną lub innymi niekonwencjonalnymi, proekologicznymi źródłami energii (baterie słoneczne, pompy ciepłe itp.).

DZIAŁ VII

Ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu

i obsługi komunikacyjnej

§ 11

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) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale II i III,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 4) 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.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia terenu.

1) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej R 90 przebiegającej wzdłuż ulicy Niedźwiedziej, 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:

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 obszar objęty 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. b).

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) skablowanie odcinka linii napowietrznej średniego napięcia L-1150 przebiegającej przez obszar planu,
- b) zasilanie terenów objętych planem z projektowanej stacji transformatorowej wewnątrzowej, zlokalizowanej poza granicami planu, w rejonie ul. Rolnej,
- c) 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.

Ustala się miejsca wjazdu na teren nowej zabudowy objętej planem, jak na rysunku planu, od ulicy Działkowej i prowadzonej od niej ulicy Niedźwiedziej. Warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianą drogą uzgodnić z zarządcą drogi.

DZIAŁ VIII

Postanowienia końcowe

§ 12

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 (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami).

§ 13

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.

§ 14

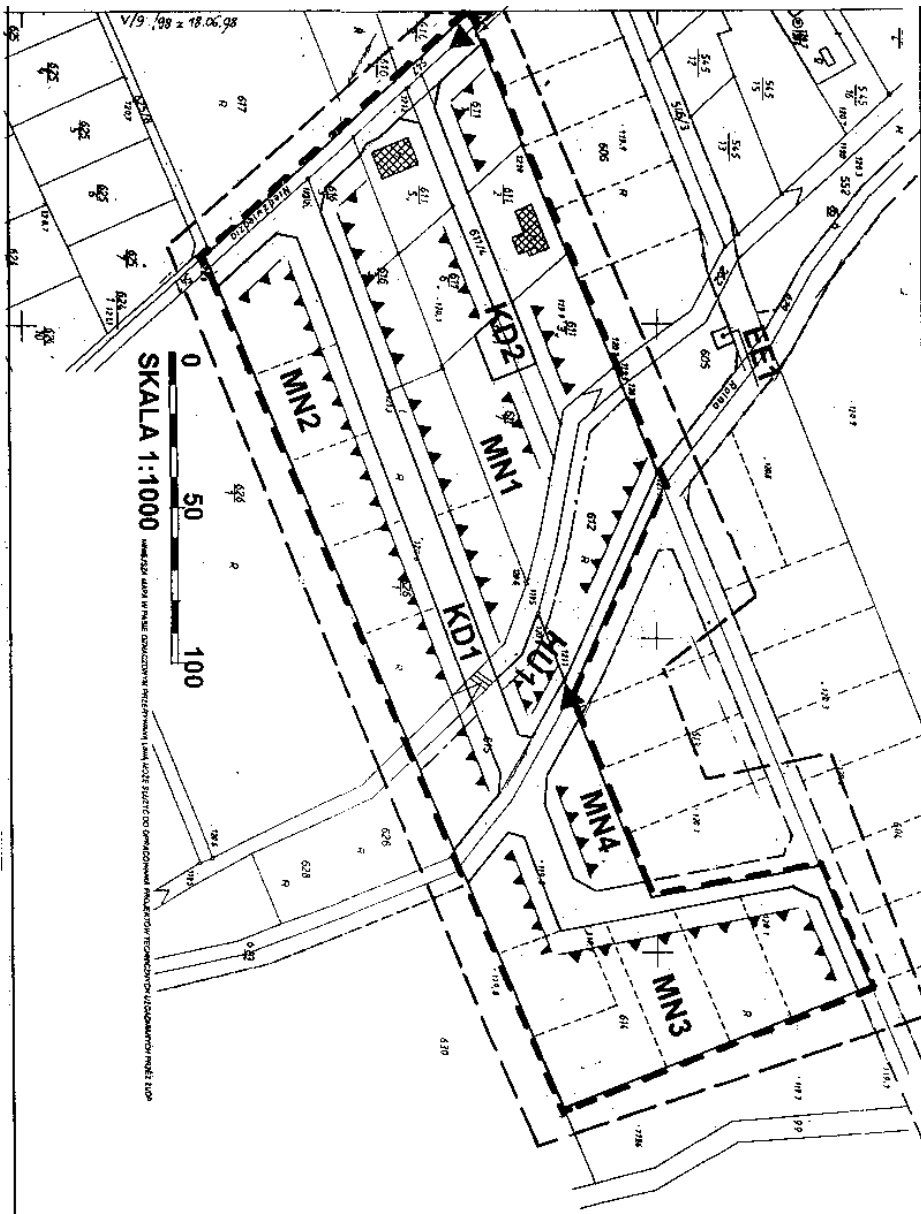
Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu powierza się Zarządowi Gminy Czernica.

§ 15

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 21 listopada 2000 r. (poz. 116)



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
 W M. WSI **KAMIENIEC WROCŁAWSKI**, GMINA CZERNICA,
 ODCZEK ZAMIAJĄCY WŁASNOŚĆ TERENÓW, NIEODJĘTYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 ODCZEK ZAMIAJĄCY WŁASNOŚĆ TERENÓW, NIEODJĘTYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA PLANU OSIĘTEGO PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
	TRANZYT, USŁUGI NIEUCIĄŻLIWE
	DRUGI OSIEDLÓWE
	PODŁĄCZENIE UKŁADU WENWĘTRZNEJ KOMUNIKACJI OSIEDLA DO SIECI DROGOWEJ ODKRYTE RÓWY MELIORACYJNE DO ZACHOWANIA
	GRANICA PASA TERENU SZER. 4 m DŁA KONSERWACJI RÓWU MELIORACYJNEGO ODKRYTE RÓWY MELIORACYJNE DO ZARUROWANIA

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU

	GRANICA OPRACOWANIA PROJONOWANA GRANICA
	DZIAŁ EK. BUDOWL. ANYCH
	ISTNIEJĄCE OBIEKTY BUDOWLANE
	STACJE TRANSFORMATÓRÓWE WNĘTRZNE

