

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/98/98 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 uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala 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. Działkowej, (obejmujący działki nr 602/6, 602/7, 602/8), AM 1, obręb Kamieniec Wrocławski, zgodnie z rysunkiem planu.

Powierzchnia terenu 3,7 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. 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 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 punkcie 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. granice własności działek,
 7. istniejący staw do zachowania,
 8. istniejące drzewa do zachowania,
 9. istniejące budynki do zachowania.

§ 5

1. Ustalenia graficzne informacyjne:

1. granica opracowania,
2. proponowana granica działek budowlanych,
3. granice własności działek,
4. istniejące obiekty budowlane.

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. Nie należy podpiwniczać budynków, natomiast poziom parteru należy podnieść minimum 1,0 m ponad poziom terenu istniejącego. Związane to jest z możliwością przerwania wałów przeciwpowodziowych rzeki Odry przez tzw. wodę stuletnią.
3. Ustala się, że kalenice projektowanych budynków mieszkalnych należy sytuować prostopadle do osi przyległych dróg.
4. Ustala się minimalną szerokość frontu działki na 28 m.
5. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1200 m².
6. Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, zgodnie z wymaganiami zawartymi w ust. 1.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolem **MN1**:

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 wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, a także usług samochodowych: blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących: pylenie, hałas lub nieprzyjemne zapachy,
6. ustala się istniejący staw do zachowania.

2. Teren oznaczony symbolem **KD1**.

Droga o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

3. Teren oznaczony symbolem **KD2**.

Sięgacz drogowy pieszojezdny o szerokości 8,0 m.

4. Teren oznaczony symbolem, **KD 3, KD4**.

Sięgacz drogowy – droga o szerokości 10 m.

5. Teren oznaczony symbolem **EE1**.

Teren ten przeznacza się pod budowę stacji transformatorowej słupowej.

6. Teren oznaczony symbolem **NO1**.

Teren ten przeznacza się pod budowę przepompowni ścieków sanitarnych.

7. Teren oznaczony symbolem **LS1**.

Użytkowanie terenu pozostawia się bez zmian – jako tereny leśne.

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 ogrodniczymi.
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 zmienionych 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 Działkowej – 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 ułożonej zgodnie z zapisem ust. 1 pkt 1),
- b) budowę przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanej na terenie oznaczonym w planie symbolem NO1,
- c) 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, zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
- c) możliwość wykorzystania 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 odgałęźnej od linii L1150 w kierunku stacji R-2500,
- d) 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. 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. 115)

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
WE WSI KAMIENIEC WROCŁAWSKI** GMINA CZERNICA
ORAZ ZMIANY MIEJSKOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNICA, W DZIAŁKACH OGRÓDZIANIA, WŁASNOŚCI PAŃSTWA, ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU

— GRANICA ODPACOWANIA
— PROJEKOWANA GRANICA
OZIAŁEK BUDOWLANYCH

ISTNIEJĄCE
OBIEKTY BUDOWLANE

— GRANICA WŁASNOŚCI
— OZIAŁEK

LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	GRANICZĄCE Z INNYMI
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
	O RÓŻNYM SPOSOBIE UZYSKANIA
	OBOWIĄZUJĄCA
	LINIA ZABUDOWY
	TERENY PRZEZNAZCZONE POD ZABUDOWĘ
	ROZGRANICZAJĄCĄ JEDNOKROTNIANĄ
	PROG
KD1	OSIEDLONE
EE	STACJE
	TRANSFORMATOWNE, STUPOWE
LS1	LAS
	POKAZUJĄCE KIERUNKI WIEJÓW TRZĘCI
	KOMUNIKACJA DROGOWA, KIERUNKOWE
	PRZEDZIAŁY ISTNIEJĄCE
	DO ZACHOWANIA
N01	PRZEDZIAŁOWYNA
	SCHEMOWY
	ISTNIEJĄCY STAW
	DO ZACHOWANIA

SKALA 1:1000
0 50 100