

**UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 30 czerwca 2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu obejmującego część działek nr 32, 33 AM 1 w obrębie  
Kamieniec Wrocławski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, zm.: z 1999 r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 14, poz. 124) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXXII/307/2002 Rady Gminy Czernica z dnia 30 sierpnia 2002 r. uchwała się, co następuje:

**R o z d z i a ł**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje część działek nr 32, 33 AM 1 obręb Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica.

2. Przedmiotem planu jest:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 3) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzenia terenu, zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabarytów obiektów,
- 4) zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane,
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy wynikającego z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**§ 2**

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
- 2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 3) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu,
- 6) obowiązująca linia zabudowy – linia wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych niebędące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 7) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

**§ 3**

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach zagospodarowania – obowiązujące,
- 3) obowiązująca linia zabudowy,
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) ulica dojazdowa niepubliczna.

## R o z d z i a ł II

### Ogólne zasady zagospodarowania terenu

#### § 4

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczone w rysunku planu jako ciągłe – oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów.
2. Określone w planie funkcje terenów wskazują na podstawowy sposób użytkowania terenów. Oznacza to możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, niekolidujących z funkcją podstawową, niezmiennych generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.
3. Wewnętrzne podziały terenów zabudowy mieszkaniowej wskazane w rysunku planu nie są obowiązujące; dopuszcza się inne podziały przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek 800 m<sup>2</sup>.

#### § 5

Tereny objęte planem położone są w strefie 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 inspekcji zabytków archeologicznych, odpowiednich służb 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 odpowiednich służb ochrony zabytków – Inspekcji Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

#### § 6

Wyklucza się lokalizacje inwestycji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, których budowa oraz funkcjonowanie może pogorszyć stan środowiska.

#### § 7

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1. Uzbrojenie terenów budowlanych winno następować kompleksowo i wyprzedzać realizację zabudowy.
2. Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone w rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg. Dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od tej zasady, przy zapewnieniu niezmiennych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale III.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestora.

#### § 8

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej  $\phi$  160 przebiegającej wzdłuż ul. Kolejowej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnej studni zlokalizowanej na działce inwestora.

2. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

Projekty budowlane inwestycji wymagają kompleksowego rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej, zgodnie z aktualnymi możliwościami, przy zachowaniu następujących warunków i preferencji:

- a) docelowo dla wszystkich obiektów wymagane jest odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji

sanitarnej;

b) do czasu realizacji osiedlowej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się wymóg stosowania kablowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych; ustala się zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych.

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) 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 emisji zanieczyszczeń.

6. Wszelkie inwestycje w zakresie realizacji sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

## § 9

1. Realizacja układu komunikacyjnego winna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.

2. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.

## R o z d z i a ł III

### **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających**

## § 10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) obowiązujące linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z KDn oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą o nr ewidencyjnym 35/1,

2) skrajna działka wydzielona z działki nr 32 od strony zachodniej winna mieć zapewniony dostęp o szerokości 5 m z drogi o numerze ewidencyjnym 35/1,

3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze, wymagane dachy strome o nachyleniu 30–45°, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, okna o podziałach symetrycznych,

4) zakaz wypiętrzania piwnic budynków – poziom podłogi przyziemia w strefie wejściowej budynków nie może przekraczać wysokości +1,0 m ponad naturalny poziom terenu,

5) ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 1,20 m. Ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach; wskazane są ogrodzenia drewniane lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (kamień i drewno),

6) wymóg pozostawienia wzdłuż górnych krawędzi skarp rowu, pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy,

7) dopuszcza się możliwość lokalizacji garaży przed obowiązującą linią zabudowy, wzdłuż ulicy KDn, nie bliżej jednak niż 2 m od frontowych granic działek. Powyższe odstępstwo dotyczy wyłącznie przypadków realizacji całego kompleksu zabudowy o jednorodnej formie architektonicznej,

8) dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolno stojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.

## § 11

1. Dla terenu komunikacji oznaczonej na rysunku planu symbolem KDn ustala się przeznaczenie terenu na ulicę dojazdową niepubliczną.

2. Na terenie , o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 6 m,
- 2) szerokość jezdni co najmniej 3,5 m,
- 3) wymóg realizacji obustronnych chodników o szerokości co najmniej 1 m,
- 4) wymóg realizacji jezdni o nawierzchni bitumicznej lub brukowej.

#### R o z d z i a ł IV

#### **Przepisy końcowe**

##### § 12

Dla terenu określonego w § 1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) w wysokości 15%.

##### § 13

W granicach określonych w § 1, tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica uchwalonego uchwałą nr III/13/92 Rady Gminy Czernica z dnia 22 maja 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 9, poz. 72).

##### § 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.

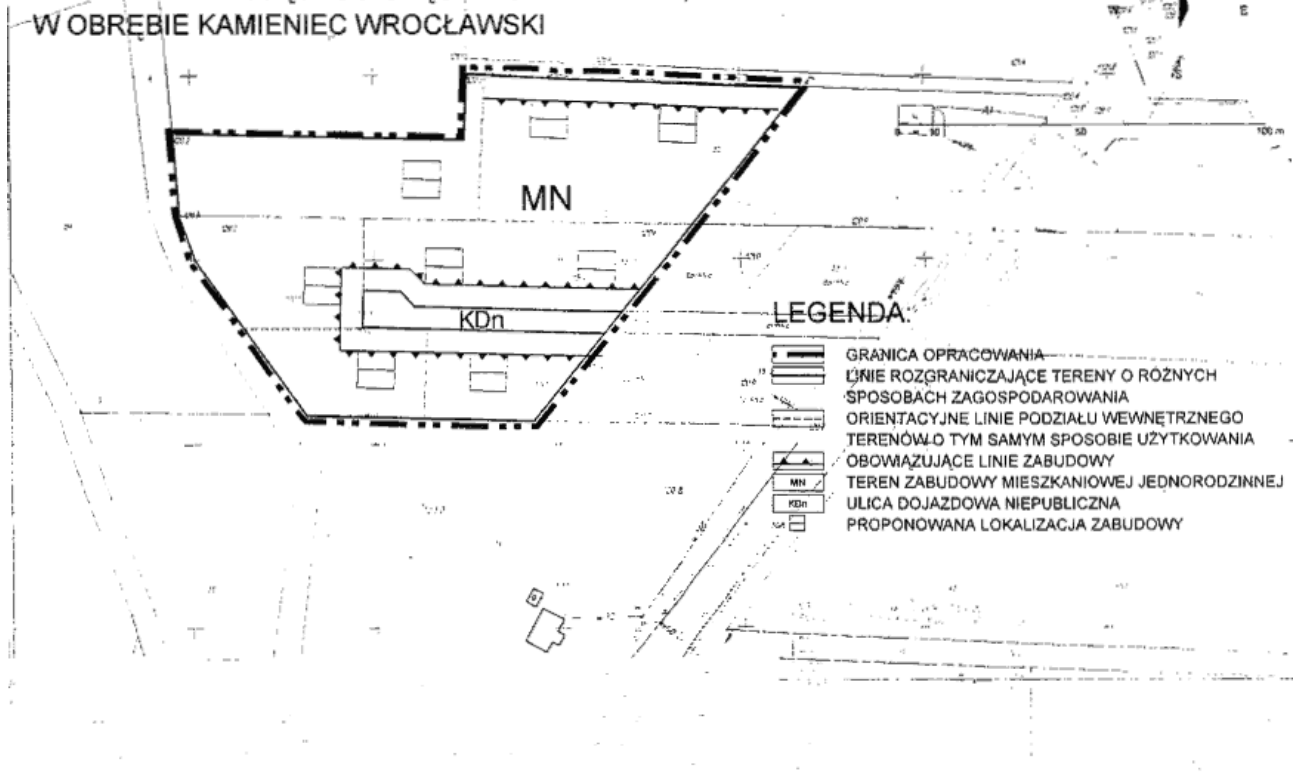
PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY

ZENON WARDEGA

Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 30 czerwca 2003 r. (poz. 2534)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ DZIAŁEK NR 32, 33 AM 1  
W OBREBIE KAMIENIEC WROCŁAWSKI



TYTUŁ PLANU 1:1000	Termin	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
		GMINY CZERNICA TEREN DZ. NR 32, 33 AM 1 OBREB KAMIENIEC WROCŁAWSKI