

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 30 sierpnia 2002 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) oraz uchwały nr XI/81/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 26 kwietnia 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, Rada Gminy Czernica uchwala, 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 l

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony w północnej części wsi Kamieniec Wrocławski przy ul. Kolejowej, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 2,91 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 planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik 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 przeznaczona jest, ograniczona 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) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 6) obowiązujący układ ulic i miejsca ich podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
 - 7) istniejący rów melioracyjny,
 - 8) obowiązujący pas terenu szerokości 4,0 m przeznaczony do konserwacji rowu melioracyjnego,
 - 9) istniejący rów melioracyjny do zarurowania,
 - 10) istniejący rów melioracyjny do likwidacji.

§ 5

Oznaczenie graficzne informacyjne:

- 1) granica opracowania,
- 2) proponowana granica działek budowlanych,
- 3) istniejące granice własności terenu,
- 4) istniejący budynek mieszkalny.

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 6

1. Ustala się, by budynki mieszkalne i gospodarcze charakterem nawiązywały do istniejącej zabudowy w gminie.
2. Ustala się dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem dwu- lub czterospadowym, o spadku od 30 do 50 stopni.
3. Ustala się symetryczne połacie dachów, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.
4. Dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.
5. Ustala się, że kalenice projektowanych budynków mieszkalnych należy sytuować prostopadle do osi przyległych dróg.
6. Ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m.
7. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 700 m².
8. Dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej sąsiadujących działek w jedną.
9. Ustala się, że linie zabudowy wyznacza się dla frontowej ściany budynku mieszkalnego.
10. Dopuszcza się wbudowanie w partery budynków mieszkalnych usługi nieuciążliwe.
11. Ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, a szczególnie: samochodowych, blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących: pylenie, hałas lub inne zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego.
12. Ustala się pas terenu o szerokości 4,0 m na strefy konserwacji rowu, gdzie ustala się zakaz zabudowy, zadrzewienia i zakrzewienia.

D z i a ł III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolem MN1:
ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne; dopuszcza się wbudowane w partery budynków mieszkalnych – nieuciążliwe usługi.
2. Teren oznaczony symbolem KL1:
ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga lokalna o szerokości 14 m w liniach rozgraniczających.
3. Teren oznaczony symbolem KD1:
Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – ulica dojazdowa o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.
4. Teren oznaczony symbolem KD2:
Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – ulica dojazdowa o szerokości 10 m

w liniach rozgraniczających z placem manewrowym na końcu.

5. Teren oznaczony symbolem KD3:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – sięgacz uliczny o szerokości 7 m w liniach rozgraniczających, bez chodników.

6. Teren oznaczony symbolem KP:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – istniejąca droga polna do pozostawienia.

7. Teren oznaczony symbolem EE1:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – stacja transformatorowa – słupowa; teren wokół należy zagospodarować zielenią.

8. Teren oznaczony symbolem NO1:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – przepompownia ścieków.

D z i a ł I V

WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

§ 8

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.

D z i a ł V

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 9

1. Ustala się objęcie ochroną istniejącą zielenią wysoką oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnieniu.

2. Ustala się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią wysoką średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.

3. Ustala się ogrzewanie budynków: gazem z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi proekologicznymi, w tym niekonwencjonalnymi źródłami energii (baterie słoneczne, pompy ciepłe itp.).

D z i a ł V I

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 są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego; projektowane sieci należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających 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) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy,
- 4) dopuszcza się możliwość uzbrojenia części terenu przez inwestorów we własnym zakresie,
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom, na terenach własnych inwestorów,
- 6) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych, określonych w dziale III, § 7 uchwały, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

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 $\text{R } 160$ 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,
- c) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),

2) w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków sanitarnych ustala się:

- a) tymczasowe 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 przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO1,
- 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 rowów melioracyjnych przebiegających przez teren objęty planem – na warunkach określonych przez właściciela rowów,
- b) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
- c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych,

jeśli takie występują, 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 emisji 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 na rysunku planu 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) 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:

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 objęty planem, jak na rysunku planu, od ul. Kolejowej,

2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianą ulicą uzgodnić z zarządcą dróg.

D z i a ł VII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) stawkę procentową służącą do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 wymienionej ustawy, ustala się na 30%.

§ 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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
ZDZISŁAW SALWACH

Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 30 sierpnia 2002 r. (poz. 2906)

