

1714

## UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 31 sierpnia 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 r. 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/95/98 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.

#### D z i a ł I

#### Przepisy ogólne

#### § 2

1. Plan obejmuje tereny działki 748 i część działki 743, położone w rejonie południowo-wschodniej granicy wsi Kamieniec Wrocławski z poszerzeniem zakończenia ul. Cichej jako drogi dojazdowej, AM4, obręb Kamieniec Wrocławski, w granicach zgodnych z rysunkiem planu. Powierzchnia terenu – 0,26 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 z naniesionymi podziałami własnościowymi 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 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) obowiązująca linia zabudowy,
- 5) granica strefy szerokości 4,0 m dla umożliwienia konserwacji rowu melioracyjnego,
- 6) obowiązujący układ ulicy i miejsce jej podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej.

#### § 5

Informacyjne oznaczenia planu:

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

### D z i a ł I I

#### Ustalenia ogólne w zakresie zagospodarowania terenu

#### § 6

1. Ustala się, by budynki mieszkalne i gospodarcze charakterem nawiązywały do istniejącej zabudowy na terenie gminy Czernica.

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 – 20,0 m.

6. Ustala się minimalną powierzchnię działki na –700 m<sup>2</sup>.

7. Dopuszcza się łączenie działek w jedną.

8. Ustala się zakaz wprowadzania usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, w tym także samochodowych: usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących: pylenie, hałas, zanieczyszczenia chemiczne atmosfery lub nieprzyjemne zapachy.

9. Ustala się zakaz podpiwniczania budynków, a poziom parteru należy podnieść na wysokość 1,0 m ponad poziom istniejącego terenu, ze względu na możliwość przerwania wałów rzeki Odry wodą powodziową.

## D z i a ł 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) pozostałe ustalenia, jak w dziale II Ustalenia ogólne,
- 4) ustala się strefę szerokości 4,0 m przeznaczoną do czyszczenia rowu melioracyjnego, wolną od zabudowy, zadrzewienia i zakrzewienia.

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

przeznaczenie podstawowe droga dojazdowa pieszo-jezdna o szerokości 7,0 m w liniach rozgraniczających.

## D z i a ł IV

### Wymagania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych

#### § 8

Tereny objęte planem znajdują się w strefie występowania znalezisk archeologicznych. Dlatego też prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem inspekcji zabytków archeologicznych, odpowiednich organów służb konserwatorskich, 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 inspekcji zabytków archeologicznych odpowiednich organów służb ochrony zabytków 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. Nakazuje się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu.
2. Nakazuje się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią wysoką, średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.
3. Wprowadza 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.).

## D z i a ł 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 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 na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy, istniejących (w miarę możliwości) oraz projektowanych dróg i ulic,
- 2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy

niezmienionych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale II i III,

3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy,

4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,

5) dopuszcza się możliwość uzbrojenia części terenu przez inwestorów we własnym zakresie,

6) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych, na terenach objętych planem, 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 R 90 przebiegającej w ulicy Cichej, 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 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) 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 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) zasilanie planowanej zabudowy mieszkaniowej z istniejącej stacji transformatorowej

R-2592, 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 ulicy Cichej,

2) warunki techniczne połączenia drogowego układu wewnętrznego z drogą wiejską uzgodnić z zarządcą dróg.

#### D z i a ł VIII

#### **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 zmianami) stawkę procentową służącą do naliczania 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 (Dz. 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.

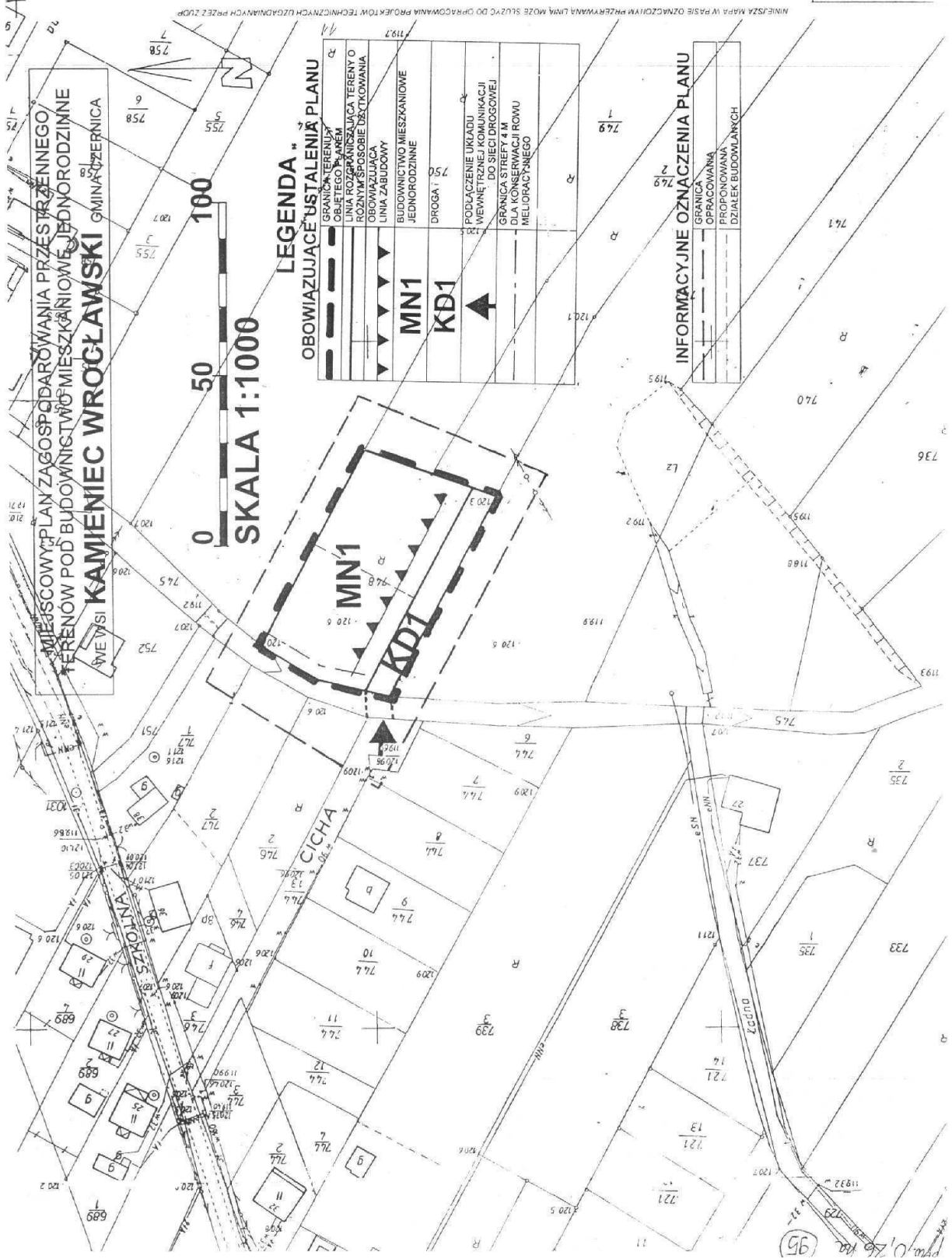
##### § 14

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 31 sierpnia 2001 r. (poz. 1714)**

Woj. dolnośląskie  
powiat wrocławski  
gm. Czernica  
Odr. Kamieniec Wrocław  
dz. V/95/98



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE  
W WSI KAMIENIEC WROCLAWSKI GMINA CZERNICA

NIJESZA MAPA W PASIE OZNACZONYM PRZEKRYWANA LIMA MOZE SLUZYC DO OPRACOWANIA PROJEKTOW TECHNICZNYCH UZGLADNIANYCH PRZEZ ZUPP

0 50 100  
SKALA 1:1000

LEGENDA "OBOWIAZUJACE USTALENIA PLANU"

	GRANICA TERENU OBIEKTU PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJACA TERENY O ROZNYM SPOSOBIE DOKONYWANIA OBOWIAZUJACA
	LINIA ZABUDOWY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
	DROGA
	PODLACZENIE UKLADU WEWNĘTRZNEJ KOMUNIKACJI DO SIECI DROGOWEJ
	GRANICA STREFY 4 M DLA KONSERWACJI RÓWU MELIORACYJNEGO

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU

	GRANICA OPRACOWANIA
	PROJEKOWANA LINIA DZIAŁEK BUDOWLANICH