

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 29 czerwca 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 (tekst jednolity Dz. U. z 1996 roku Nr 13, poz. 74 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz zgodnie z uchwałą nr V/101/98 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 uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała 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 teren części działki 660/5, AM 4, obręb Kamieniec Wrocławski, na wschodnim krańcu wsi Kamieniec Wrocławski, przylegający do wschodnich granic wsi Gajków, wzdłuż drogi do Czernicy, zgodnie z granicami ustalonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu – 1,1 ha.

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu 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 terenu na działki budowlane,
- 4) tereny przeznaczone do realizacji dróg publicznych,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i 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 uchwałę 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 nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną jednostkę przestrzenną w granicach planu, ograniczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednimi symbolami na rysunku planu, o którym mowa w pkt 4; terenem jest także pas drogowy w liniach rozgraniczających,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczona jest wydzieloną jednostkę przestrzenną o której 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 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
 - 4) istniejące drzewa do zachowania,
 - 5) obowiązujące linie zabudowy,
- 6) miejsce podłączenia układu wewnętrznej komunikacji do zewnętrznej sieci ulicznej.

§ 5

1. Ustalenia graficzne informacyjne:
 - 1) istniejące zabudowania,
 - 2) granica opracowania,
 - 3) istniejące granice własności terenu,
 - 4) granice działek budowlanych.

Ustalenia ogólne

w zakresie zagospodarowania terenu

§ 6

1. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem wysokim, z dopuszczeniem wykorzystania poddasza na kondygnację mieszkalną.
2. Dla budynków gospodarczych i rzemiosła ustala się wysokość do 10 m włącznie ze stromym dachem.
3. Architektura budynków rzemiosła powinna łączyć się harmonijnie z architekturą budynków mieszkalnych.
4. Materiały użyte do wykończenia budynków rzemieślniczych powinny być trwałe i estetyczne.
5. Dachy należy kryć dachówką ceramiczną lub ceramicznopodobną.
6. Ustala się spadek dachu na 35°–50°.
7. Ustala się układ kalenicy dachów – równoległy do ulicy Wrocławskiej.
8. Ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, usług samochodowych, usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych.
9. Od strony ulicy Wrocławskiej budynki muszą być lokalizowane minimum 20,0 m od krawędzi jezdni.
10. Ustala się zakaz podpiwniczania budynków i podniesienie poziomu parteru na wysokość 1,0 m ponad poziom terenu, ze względu na możliwość przerwania wałów rzeki Odry, tak zwaną stuletnią wodą powodziową.
11. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 2500 m².
12. Ustala się minimalną szerokość działki na 40,0 m.

D z i a ł I I I

Ustalenia szczegółowe

w zakresie zagospodarowania terenu

§ 7

1. Teren oznaczony symbolem **1MN+UR**:

- 1) na terenie tym ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się wbudowane w partery usługi rzemiosła lub wolno stojące budynki rzemiosła usługowego i produkcyjnego nieuciążliwego,
- 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem stromym dwuspadowym, o spadku od 35 do 50 stopni,
- 4) dachy powinny mieć symetryczne połacie, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.

2. Teren oznaczony symbolem **1EE**:

ustala się przeznaczenie podstawowe: budowa stacji transformatorowej słupowej.

3. Teren oznaczony symbolem **1KD**:

1) droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m bez wydzielonych chodników, wjazd od ulicy Wrocławskiej o szerokości 10,0 m,

2) dopuszcza się nie realizowanie drogi omówionej w punkcie 1, jeżeli całość terenu będzie stanowić jedną inwestycję.

D z i a ł I V

Wymagania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych

§ 8

Teren znajduje się w części w strefie obserwacji archeologicznej –„OW”. W związku z powyższym w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych. Pozostały teren położony jest w strefie występowania stanowisk archeologicznych.

W związku z tym na siedem dni przed przystąpieniem do robót ziemnych inwestor zobowiązany jest do powiadomienia o tym inspekcji zabytków archeologicznych, służby ochrony zabytków we Wrocławiu. 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 roku o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity Dz. U. z 1999 roku Nr 98, poz. 1150 ze zmianami).

D z i a ł V

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 9

1. Nakazuje się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.

2. Wprowadza się ogrzewanie budynków z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi proekologicznymi 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 ulic, oznaczone na rysunku planu, są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego; projektowane sieci, jak również istniejące, w przypadku ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic,

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

3) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy

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

- 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom, na terenach własnych inwestorów,
- 5) 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,
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji uzbrojenia części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

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 Ø 160 przebiegającej wzdłuż ulicy Wrocławskiej, po rozbudowie istniejącej sieci wodociągowej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1,
- c) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni zlokalizowanych na działkach inwestorów,

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

- a) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1,
- b) docelowo odprowadzenia 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 od północno-zachodniej granicy planu – na warunkach określonych przez właściciela 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 napięcia – 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 ciepłe na paliwa 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, oznaczonej na rysunku planu symbolem EE1 – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) zasilanie stacji transformatorowej, o której mowa w lit a, poprzez budowę linii napowietrznej średniego napięcia, wyprowadzonej z linii napowietrznej L-1150,
- c) skablowanie odcinka linii napowietrznej średniego napięcia L-1150, na długości kolidującej z planowanym zainwestowaniem terenu,
- d) budowę sieci kablowej niskiego napięcia ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1,

7) w zakresie usuwania odpadów:

gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych,

8) w zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:

- a) przyłączenie do telefonicznej sieci miejscowej – na warunkach określonych przez lokalnego operatora sieci,
- b) przebudowę (skablowanie lub przełożenie) napowietrznej linii telekomunikacyjnej.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się miejsce wjazdu na teren objęty planem, jak na rysunku planu, od ulicy Wrocławskiej biegnącej przez wieś, stanowiącej część drogi Kamieniec Wrocławski – Czernica,
- 2) warunki techniczne podłączenia ulicy wewnętrznej z omawianą ulicą uzgodnić z zarządcą dróg.

D z i a ł V I I

P o s t a n o w i e n i a k o ń c o w e

§ 11

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 oraz art. 36 ust 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 ze zmianami).

§ 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 chwili ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

ZDZISŁAW SALWACH

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2001 r.(poz. 1240)

5

652
7/6

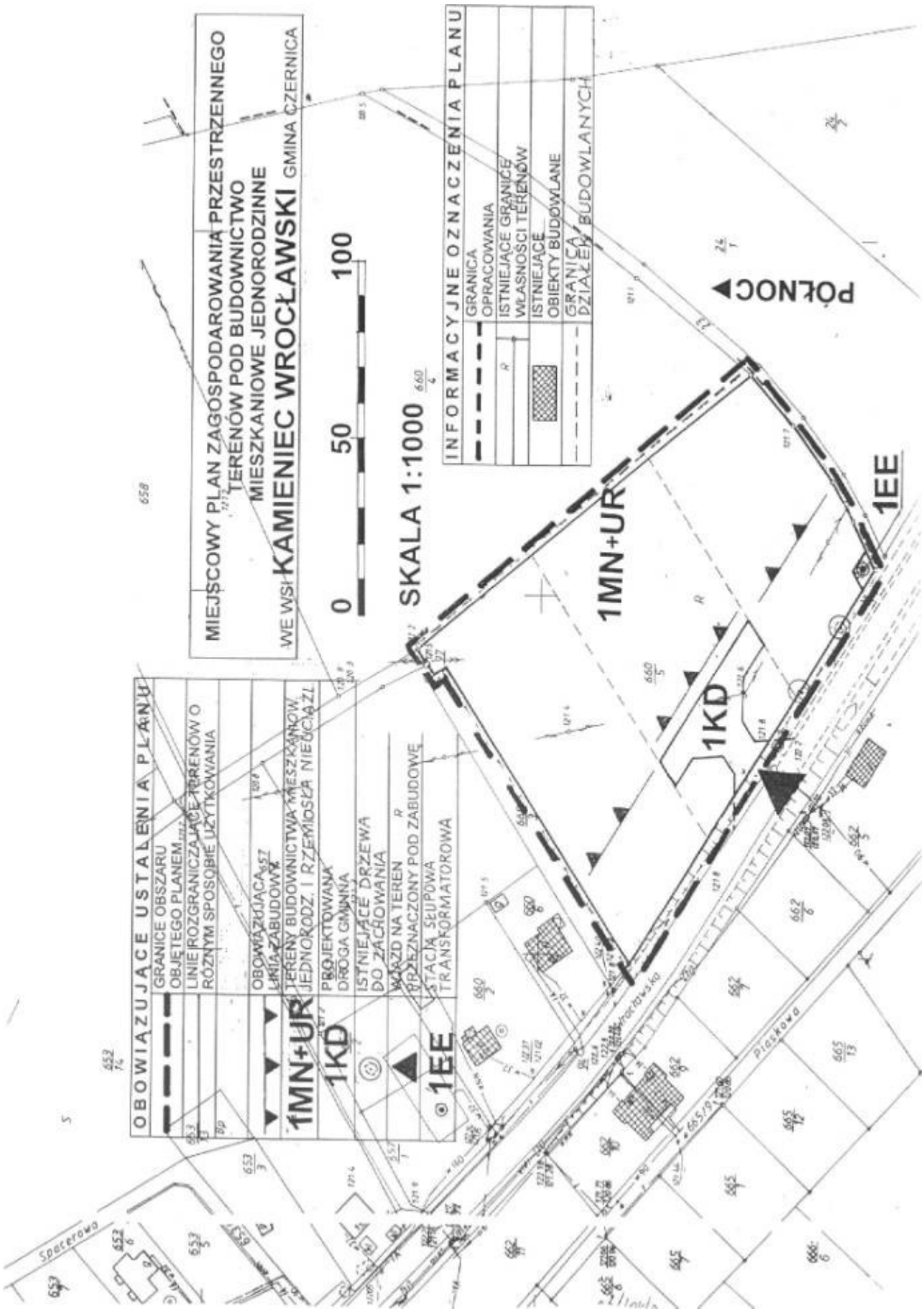
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	1MN+UR TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWO- JEDNORODZ. I RZEMIOSŁA NIEUŚCIZL
	1KD PROJEKTOWANA DROGA GMINNA
	ISTNIEJĄCE DRZEWA DO ZACHOWANIA
	WARZD NA TEREN PRZEZNACZONY POD ZABUDOWĘ
	1EE STACJA SEPUPOWA TRANSFORMATOROWA

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



SKALA 1:1000

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU	
	GRANICA OPRACOWANIA
	ISTNIEJĄCE GRANICE WŁASNOŚCI TERENÓW
	ISTNIEJĄCE OBIEKTY BUDOWLANE
	GRANICA DZIAŁEK BUDOWLANYCH



POŁNOC

1EE

1MN+UR

1KD

Placówka

