

UCHWAŁA NR XXXV/340/2006

RADY GMINY Czernica

z dnia 31.08.2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Czernica Nr XXVII/289/2005 z dnia 28 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Czernica uchwala co następuje:

Rozdział I Ustalenia ogólne

- § 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.
- § 3.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica opracowania,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem,
2. Oznaczenia graficzne przedstawiające na rysunku planu zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatywny lub informacyjny.
- § 4.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
 - 2) rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) zabudowa przemysłowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu:
 - a) produkcji, przetwórstwa i montażu,
 - b) produkcji rolnej i obsługi rolnictwa,
 - c) logistyki,
 - d) rzemiosła produkcyjnego i usługowego,
 - 3) zabudowy mieszkaniowo-usługowa zabudowa służąca realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usługowego przy czym każda z tych funkcji może występować samodzielnie lub jedna z nich może dominować.

- 4) normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych a także akty prawa miejscowego,
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym,

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

- § 5. Dla terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:
- 1) oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U 1 do MN/U 2, przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa,
 - 2) oznaczonych na rysunku planu symbolami P-1 do P-2, przeznaczenie podstawowe: zabudowa przemysłowa,
 - 3) oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ przeznaczenie podstawowe: droga główna,
 - 4) oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL- 1 do KDL-4 przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne.
- § 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) działalność zakładów produkcyjnych i usługowych na terenach objętych planem, nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 2) zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany,
 - 3) teren objęty planem znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 „Pradolina Rzeki Odra (S Wrocław)”,
 - 4) przez teren przebiega linia wysokiego napięcia 20 kV.,
 - 5) przez teren przebiega projektowana linia wysokiego napięcia 400 kV.
- § 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się; wszelkie prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- § 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu MN/U ustala się:
 - a) zakaz zabudowy w strefie linii elektroenergetycznej o szerokości po 35 m od skrajnego przewodu linii energetycznej 400 kV,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 70% powierzchni działek,
 - c) budynki nie mogą przekraczać 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 11 m,

- e) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci $35^{\circ} - 50^{\circ}$, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
 - g) zakazuje się podpiwniczenia obiektów.
- 2) Dla terenów zabudowy przemysłowej oznaczonych na rysunku planu symbolami P ustala się:
- a) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 16 m,
 - b) wysokość budowli takich jak maszty, kominy itp może być wyższa niż 16m. i wysokości tych obiektów nie określa się,
 - c) nie określa się wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekraczać 70% powierzchni działek,
 - f) nie określa się wymagań w zakresie formy budynków i rodzaju pokrycia dachów,
 - g) odległości zabudowy od granic nieruchomości ustala się zgodnie z przepisami szczególnymi,

§ 9. W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1200 m^2 ,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na $60 - 90^{\circ}$
 - c) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - a) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych
- 2) Dla terenów zabudowy przemysłowej oznaczonych na rysunku planu symbolem P ustala się:
 - d) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m^2 ,
 - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na $60 - 90^{\circ}$
 - f) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - g) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych.

§11. Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz realizacji reklam nie związanych z obiektami znajdującymi się na poszczególnych posesjach,
- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń od strony terenów publicznych w formie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 12. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) strefę z zakazem zabudowy od linii energetycznej 20 kV o szerokości 20 m, po 10 m. od skrajnego przewodu linii,
- 2) strefę z zakazem zabudowy od linii energetycznej 400 kV o szerokości min. 70 m, po 35 m. od skrajnego przewodu linii,
- 2) place manewrowe, stanowiska postojowe dla pojazdów i dojazdy winny mieć powierzchnię utwardzoną ze spadkiem umożliwiającym spływ wody i odprowadzenie jej w sposób kontrolowany, zapobiegający przedostawaniu się substancji ropopochodnych do gruntu,
- 3) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery.

§ 13.1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 2) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
 - 2) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na tereny objęte planem, poprzez realizację sieci rozdzielczej przez administratora sieci zgodnie z warunkami technicznymi,
3. W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, na warunkach określonych przez użytkownika oczyszczalni,
 - 2) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania, budowę kanalizacji sanitarnej realizowanej przez administratora sieci zgodnie z warunkami technicznymi,
 - 3) budowę pompowni kanałowych ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb,
 - 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę: szczelnych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny i obowiązkowy wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu odpadów płynnych,
 - 5) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się.
 - 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - 2) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia,
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) rezerwę terenu dla budowy nowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV GPZ Klecina – Pasikurówce, wraz ze strefą o szerokości 70 m (po 35 od skrajnego przewodu linii) stanowiącą obszar z zakazem zabudowy,
 - 2) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych, przy znacznym zwiększeniu mocy zapotrzebowanej, na terenie własnym inwestora,
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dopuszcza się realizację sieci gazowych przesyłowych lub rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U, P,

- 2) wykorzystanie gazu do celów grzewczych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej lub niekonwencjonalnych źródeł ciepła do celów grzewczych.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się lokalizowanie sieci telekomunikacji we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.
10. W zakresie urządzeń melioracyjnych ustala się:
 - 1) obowiązek uzgodnienia z administratorem sieci urządzeń melioracyjnych prac związanych z tymi urządzeniami,
 - 2) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci drenarskiej należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą projekt przebudowy w/w sieci na terenie objętym przyszłą inwestycją.

§14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

§15. Określa się następujący układ komunikacyjny:

- 1) teren KDZ – droga klasy „Z” zbiorcza, o szerokości min. 20 m, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) teren KDL-1 do KDL-4 – droga klasy „L” lokalna, o szerokości min. 12 m, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dla drogi KDL-3 i KDL-4 ustala się poszerzenia 10m. w obrębie skrzyżowania z drogą KDL-2
- 4) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą za zgodą zarządcy drogi.

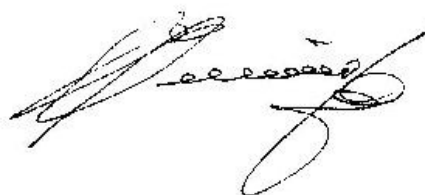
Rozdział III Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P, MN/U - 15%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ i KDL 0%,

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXXV/340/2006
Rady Gminy Czernica
z dnia 31 sierpnia 2006 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI KAMIEŃC WROCŁAWSKI**

Lista nieuwzględnionych uwag

Nie uwzględnia się uwag:

1. Krystyny i Czesława Walas, zam. w Kamieńcu Wrocławskim, ul. Mickiewicza 13 - wniesionych pismem z dnia 20 czerwca 2006 r.
2. Aldony i Czesława Romaniuk, zam. we Wrocławiu, ul. Górnickiego 13/6 - wniesionych pismem z dnia 20 czerwca 2006 r.
3. Małgorzaty Wójcik zam. w Kamieńcu Wrocławskim, ul. Kolejowa 43 - wniesionych pismem w dniu 10 lipca 2006 r.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly "Krzysztof" or similar, written in a cursive script.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem planu inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- drogi publiczne o łącznej długości ok. 0,5 km i zajmowanej powierzchni 0,67 ha,
- sieci kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 0,5 km,
- sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 0,5 km.

Na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje się, że:

- szacunkowy koszt budowy dróg wyniesie **926 500,- zł**.
- koszt wykupu działek wynosi **20 576,- zł**
- szacunkowy koszt realizacji kanalizacji sanitarnej wynosić będzie **136 250,- zł**
- szacunkowy koszt realizacji sieci wodociągowej wynosić będzie **136 250,- zł**

Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie 1 199 000,- zł.

Wyszczególnione koszty mogą ulec obniżeniu ponieważ:

- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz.U. z 2000r. Nr 71, poz. 838) dopuszcza się możliwość, że inwestorzy przedsięwziąć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych zobowiązani będą do udziału w kosztach realizacji dróg gminnych,
- możliwe jest obniżenie cen realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnych w procedurze przetargowej na wykonanie tych sieci.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań, realizowanych sukcesywnie w miarę potrzeb odbywać się będzie z niżej wymienionych źródeł:

- kredytów,
- dochodów własnych gminy.

