



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 października 2016 r.

Poz. 4670

UCHWAŁA NR XXII/177/2016 RADY GMINY CZERNICA

z dnia 28 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski przy ul. Czystej, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XL/384/2014 Rady Gminy Czernica z dnia 30 października 2014r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski przy ul. Czystej, gmina Czernica po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Czernica nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r., Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski przy ul. Czystej, gmina Czernica, zwany dalej planem. Plan obejmuje obszar w rejonie ulicy Czystej we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 3. 1. W planie nie określa się:

- 1) zasad dotyczących ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak występowania takich elementów;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak występowania takich elementów;
- 3) liczby miejsc przeznaczanych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym

oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak występowania takich elementów;

- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) teren – część obszaru objętego planem wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomościach mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg nie przekracza 2 m;
- 6) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie, w tym tablice i urządzenia reklamowe;
- 7) usługi podstawowe – usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, spośród zakresów:
 - a) handel detaliczny – sprzedaż detaliczna, przystosowana do przyjmowania klientów, z wyłączeniem stacji paliw oraz handlu detalicznego pojazdami samochodowymi;
 - b) biura – obsługa ludności lub przedsiębiorstw polegająca na takich działalnościach jak: obsługa nieruchomości, usługi projektowe, usługi prawnicze i notarialne, rachunkowość, pośrednictwo finansowe, biura i agencje turystyczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne;
 - c) ochrona zdrowia i opieka społeczna – promowanie, przywracanie i utrzymywanie zdrowia oraz wspieranie społeczeństwa poprzez realizację takich obiektów jak: ośrodki zdrowia, poradnie medyczne, przychodnie, lecznice weterynaryjne, pracownie medyczne, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, obiekty opieki społecznej i socjalnej, świetlice środowiskowe;
 - d) oświata – opieka nad dziećmi i kształcenie poprzez realizację takich obiektów jak: żłobki, przedszkola, kluby dziecięce, punkty przedszkolne, za wyjątkiem szkół;
 - e) drobne usługi – obsługa ludności w zakresie takich działalności jak: fryzjerstwo, kosmetyka, wizaż, naprawa artykułów użytku domowego i osobistego, gabinety masażu, najem i wypożyczanie przedmiotów ruchomych, zakłady szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, za wyjątkiem naprawy samochodów.

§ 5. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama ze strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczenie graficzne oraz symbol literowy;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny;
 - 6) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.
2. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. W zakresie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 2,
- 2) zakaz lokalizowania nośników reklamowych na ogrodzeniach;
- 3) zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,7 m;
- 4) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w Rozdziale 3.

§ 7. 1. W zakresie zasad dotyczących ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony na rysunku planu symbolem IMN należy do terenów zabudowy mieszkaniowej,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ograniczenie, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie zasad dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem, w granicach której zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Wyznacza się obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych, jak na rysunku planu.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) szerokość frontu uzyskiwanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) 1 m – dla pozostałych obiektów;
- 3) powierzchnia uzyskiwanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) 2 m² - dla pozostałych obiektów;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien zawierać się w zakresie od 80 – 100 stopni.

§ 11.1. W zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz sytuowania dróg wewnętrznych;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - b) dla usług podstawowych z zakresu: biura, ochrona zdrowia i opieka społeczna, oświata, drobne usługi – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług podstawowych z zakresu handel detaliczny – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży,
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 2 należy realizować w formie garażu lub jako utwardzone miejsca postojowe lub ich zgrupowanie.

§ 12.1. W zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu oraz urządzenia melioracji wodnych szczegółowych;
- 2) przewody wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i ciepłne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji sieci uzbrojenia terenu, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z ustaleniem, o którym mowa w §10 ust.1 pkt 2 lit. b i §10 ust.1 pkt 3 lit. b oraz z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej od ul. Czystej, usytuowanej poza obszarem objętym planem,
- 4) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 5) dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych w obrębie posesji w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych;
- 6) Zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 7) dotyczące zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników indywidualnych;
- 8) dotyczące zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokim stopniu sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 13.1. Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 14.1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się przeznaczenia:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) uzupełniające – usługi podstawowe.

2. W ramach uzupełnienia przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację: garaży, obiektów małej architektury, altan, wiat, oranżerii, oczek wodnych, zieleni, urządzeń budowlanych towarzyszących rodzajom przeznaczenia dopuszczonym na danym terenie.

3. W zakresie zasad dotyczących kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek realizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie jako zabudowa wolno stojąca;
- 2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak na rysunku planu, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej teren IMN od strony ulicy Czystej usytuowanej poza obszarem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie może być większa niż 60%;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywność zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0,01 do 0,60;
- 6) wysokość budynku nie może przekroczyć:
 - a) 12 m - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) 6 m – dla budynków garażowych i gospodarczych;
- 7) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 10) połączenie dachowe budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 11) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn;
- 12) połączenie dachowe budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 22° i nie większym niż 45°.

4. Obsługę komunikacyjną terenu, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się wyłącznie od ulicy Czystej usytuowanej poza obszarem objętym planem.

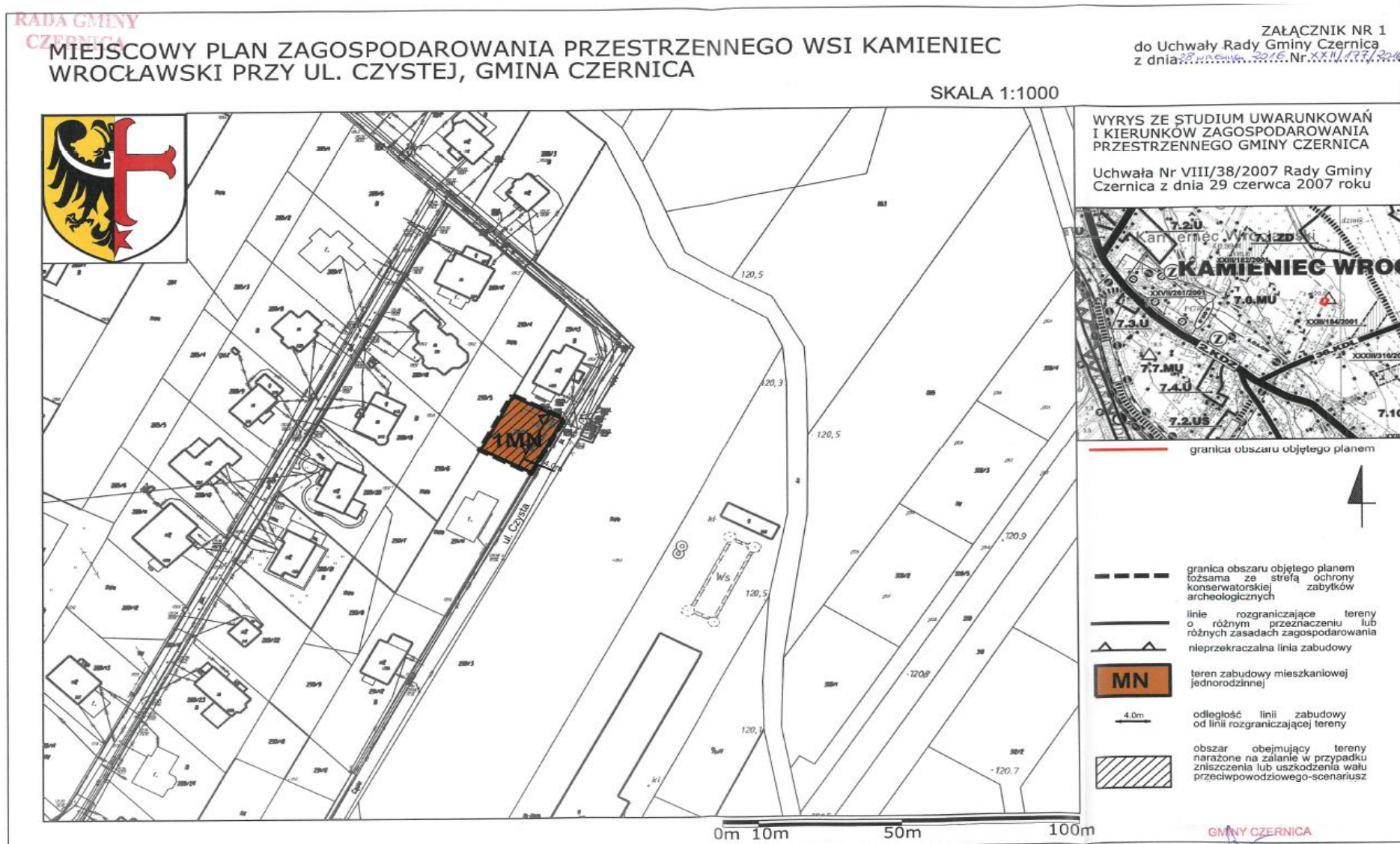
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Czernica:
A. Andrusyn

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII/177/2016
 Rady Gminy Czernica z dnia 28 września 2016 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/177/2016
Rady Gminy Czernica z dnia 28 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Gminy Czernica, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski przy ul. Czystej, gmina Czernica, wniesionych przez:

- 1) osobę fizyczną pismem z dnia 15 października 2015 r. w sprawie:
 - a) zachowania ładu przestrzennego przy ul. Czystej, a w szczególności zachowania linii zabudowy w odległości 6,0 m od ul. Czystej, tak jak w obecnie obowiązującym planie;
 - b) nierównego traktowania właścicieli nieruchomości przy ul. Czystej we wsi Kamieniec Wrocławski poprzez ustalenie linii zabudowy w mniejszej odległości od ul. Czystej, tylko dla jednej działki, kosztem pozostałych właścicieli;
 - c) niezgodności z ustawą o drogach publicznych poprzez zmniejszenie odległości usytuowania linii zabudowy w stosunku do ul. Czystej;
 - d) dodatkowych kosztów dla budżetu gminy Czernica w postaci wykupu dodatkowych terenów pod poszerzenie drogi a także obniżenia wartości działek sąsiednich, w szczególności nr 290/5 i 289/18 na skutek usankcjonowania wybudowanego niezgodnie z prawem budynku;
 - e) błędów w zakresie ustawy o udostępnieniu informacji oraz ocenach oddziaływania na środowisko i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - f) braku spójności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie minimalnych wielkości działek;
 - g) sprzeczności z porządkiem urbanistycznym, gdyż obszar planu zakwalifikowany jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast w obecnie obowiązującym planie posiada ustalenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej lub usługowej;
 - h) niekorzystnego wpływu na nieruchomość właściciela składającego uwagę poprzez zmniejszenie odległości linii zabudowy;
 - i) złamania wymogów prawa budowlanego i geodezyjnego, poprzez wydzielenie działki nr 291/14 na podstawie decyzji z 2012 r. oraz zmiany funkcji działki z rolnej na mieszkaniową;
 - j) wniosku o obniżenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 60% do 40% oraz podwyższenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 40%;
 - k) braku analiz dotyczących wpływu znajdującej się w pobliżu przepompowni ścieków kanalizacyjnych;
 - l) uzasadnienia do przystąpienia do planu miejscowego przez Radę Gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/177/2016
Rady Gminy Czernica z dnia 28 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski przy ul. Czystej, gmina Czernica po stronie gminy nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.