

**UCHWAŁA NR/15
RADY GMINY CZERNICA
z dnia2015 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą Nr XL/384/2014 Rady Gminy Czernica z dnia 30 października 2014 r. 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 2007r., 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.

¹ 1) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072.

§ 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 przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich elementów;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 wyłączone 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 nieruchomości 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 2m;
- 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 środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN 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 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 zasad dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
 - 2) szerokość frontu uzyskiwanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 20m - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) 1m – dla pozostałych obiektów;
 - 3) powierzchnia uzyskiwanej działki nie może być mniejsza niż:
 - c) 1000 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - d) 2 m² dla pozostałych obiektów;

- 2) 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 40m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług podstawowych z zakresu handel detaliczny – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m² 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 ciepłe 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.d 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 4,0m od linii rozgraniczającej teren 1MN 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) intensywność zabudowy winna 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 11;
 - 9) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;

- 10) połacie 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) połacie 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.

Przewodniczący
Rady Gminy Czernica