

z dnia 30 maja 2011 r.

**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 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonym przez Radę Gminy Czernica uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXVI/283/2005 Rady Gminy Czernica z dnia 17 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, Rada Gminy Czernica uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono w załączniku graficznym nr 1.

§ 2. 1. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres ustaleń zgodny z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na terenach, o których mowa w § 1 ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów:
 - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) U - tereny zabudowy usługowej,
 - c) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - d) ZC – teren cmentarza,
 - e) R - tereny rolnicze,

- f) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - g) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - h) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - i) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - j) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - k) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - l) KP – tereny ciągów pieszych,
 - m) E – tereny urządzeń kanalizacji,
 - n) K - tereny urządzeń kanalizacji
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50.0 m,
 - 7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150.0 m,
 - 8) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - 9) granica strefy ochronnej od kolei.

2. Wewnętrzne podziały terenów, wskazane na rysunku planu jako orientacyjne linie podziałów geodezyjnych nie są obowiązujące. Dopuszcza się korekty ich przebiegu włącznie ze zniesieniem i wprowadzeniem innego podziału, przy zachowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią ob mają charakter informacyjny bądź postulatyczny.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan - ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwała - niniejsza uchwała,
- 3) przepisy odrębne - aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
- 4) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- 5) teren - obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 6) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych i zajmować nie mniej niż 70% powierzchni terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- 7) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu i zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- 8) usługi nieuciążliwe - usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t.
- 9) usługi wbudowane – usługi nieuciążliwe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych,
- 10) urządzenia infrastruktury technicznej - sieci i obiekty infrastruktury technicznej, takie jak m.in.: stacje transformatorowe, stacje gazowe redukcyjno pomiarowe, ujęcia wody, kotłownie, przepompownie ścieków,

- 11) obiekty i urządzenia towarzyszące - obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- 12) obowiązująca linia zabudowy – linia, na której należy sytuować elewacje frontowe (ściany zewnętrzne) budynków przeznaczenia podstawowego oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji. Obowiązująca linia zabudowy dla wyżej wymienionych budynków i budowli stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków przeznaczenia uzupełniającego oraz urządzeń budowlanych i nie odnosi się do pozostałych budowli i obiektów małej architektury,
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wzniesienie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, w tym stacjami transformatorowymi lub urządzeniami terenowymi komunikacji, w tym dojazdami, parkingami terenowymi, ogrodzeniami i chodnikami,
- 14) wskaźnik zabudowy działki - wartość stanowiąca stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki
- 15) dach symetryczny - dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych,
- 16) dachy o połaciach mijających się na wysokości kalenicy – układ geometrii dachów charakteryzujący się tym, że kalenice przeciwległych połaci dachowych nie są usytuowane na jednej wysokości,
- 17) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) do najwyższej usytuowanej kalenicy budynku w przypadku dachu stromeego lub do gzymsu nad najwyższą kondygnacją w przypadku dachu płaskiego,
- 18) front działki - granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub równoległa do osi tej drogi,
- 19) orientacyjna linia podziałów geodezyjnych - linia, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie jest obowiązujący i może podlegać modyfikacjom łącznie ze zniesieniem i wyłączeniem w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla istniejących budynków, które posiadają inną geometrię dachu, niż ustalona w planie, w przypadku przebudowy dachu lub nadbudowy budynku - ustala się dostosowanie dachu do ustaleń szczegółowych uchwały.

2. Od strony ulic i placów ustala się:

1) ogrodzenia lokalizowane wzdłuż dróg i placów należy kształtować z uwzględnieniem następujących warunków:

a) powinny być wykonane z elementów metalowych, ceramicznych lub drewnianych

b) powierzchnie ażurowe powinny zajmować min. 80% powierzchni ogrodzenia,

c) powinny posiadać wysokość maksymalnie do 1.5 m,

d) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych prefabrykowanych,

2) zieleń należy kształtować w formie szpalerów drzew lub żywopłotów.

3. Nie zezwala się stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji blachy falistej i trapezowej oraz "sidingu".

4. Miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, nakryte dachem, wkomponowane w zieleń i otaczające budynki.

5. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, w tym usługowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. Dopuszcza się przerwanie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy przez tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych, zabezpieczających funkcjonowanie wsi i gminy, instalacji związanych ze zwykłym korzystaniem ze środowiska oraz inwestycji celu publicznego, prowadzona działalność nie może powodować przekraczania standardów jakości środowiska określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- 2) przy lokalizacji obiektów budowlanych uwzględniać należy istniejący system sieci drenarskich, a w przypadku ewidentnej kolizji przewidzieć przebudowę tej sieci bądź zaproponować inny system odwodnienia terenu,
- 3) ścieki zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi, należy zneutralizować i oczyścić w oczyszczalniach lokalnych w granicach własnych inwestorów przed doprowadzeniem ich do miejskiej oczyszczalni ścieków lub odbiornika wód deszczowych,
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych i odrębnych dla następujących rodzajów terenu:
 - a) oznaczonych symbolem MN -jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczonych symbolem U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) oznaczonych symbolem ZC, ZP -jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

2. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony przyrody - ustala się obowiązek maksymalnego zachowania istniejących wartościowych zespołów zieleni, zwłaszcza starodrzewia.

3. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nowa zabudowa powinna nawiązywać do wartości krajobrazowych obszaru i istniejących historycznych zespołów budowlanych pod względem formy architektonicznej, w tym bryły budynku, formy i ukształtowania dachów, wysokości i zastosowanych materiałów,
- 2) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych – tj. parter i poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 9.0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 35 – 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym,
 - c) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
 - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 3) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków nie mieszkalnych, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MN ustala się maksymalną wysokość zabudowy- 6.0 m,
 - b) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20°,
 - c) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym,
 - d) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
 - e) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 4) obowiązuje zakaz:
 - a) prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - b) lokalizowania dominant przestrzennych i konstrukcji wieżowych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej W planie nie sutala się zasad ochrony dziedzictwa kultureowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z powodu braku tego typu obiektów lub dóbr.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KDG, KDZ, KDL i KDD - tereny dróg publicznych,
- 2) KP – tereny ciągów pieszych i pieszo - rowerowych,
- 3) U - tereny usług,
- 4) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 5) ZC – teren cmentarza.

2. Na terenach przestrzeni publicznych dopuszcza się:

- 1) umieszczanie reklam lub tablic informacyjnych związanych bezpośrednio z obiektami, których dotyczy i zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 2) umieszczanie obiektów małej architektury,
- 3) zagospodarowanie zielenią urządzoną.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

1. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych uchwały,
- 2) części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1.5 m, natomiast okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m.

2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych uchwały, dla poszczególnych terenów.

3. W przypadku, gdy w liniach rozgraniczających terenu znajduje się więcej niż jedna działka budowlana, parametry i wskaźniki, o których mowa w ust. 2 dotyczą poszczególnych działek oraz obiektów z nimi związanych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 „Pradolina rzeki Odra (S Wrocław)” ustala się następujący obowiązek - wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych i odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie gospodarki wodnej i ściekowej.

2. Z uwagi na położenie całego obszaru planu na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku wystąpienia przepływu powodziowych o prawdopodobieństwie 1% w razie awarii obwałowania, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się podpiwniczania budynków,
- 2) ustala się poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych na co najmniej 1.0 m nad poziomem terenu,
- 3) zabrania się prowadzenia działalności związanych z gromadzeniem materiałów niebezpiecznych dla środowiska.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania,

- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagających określenia sposobu ich zagospodarowania, w związku z czym nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania tych terenów lub obiektów.

§ 11. Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości,

3. Dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dla działek:

- 1) usytuowanych na zakończeniach ulic dojazdowych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami KDD i KDW, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona w linii zabudowy ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
- 2) przylegających do terenu drogi publicznej lub wewnętrznej częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona w linii zabudowy ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
4. W przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnych terenów.

5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° .

6. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej należy postępować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę techniczną wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w obrębie której wprowadza się następujące ustalenia - wokół stacji transformatorowej należy zachować pas terenu wolny od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi szerokości ok. 5.0 m.

2. Obowiązuje strefa o szerokości 5,0 m po obu stronach istniejących rowów (tereny wód powierzchniowych) w celu zapewnienia możliwości ich modernizacji. Do strefy tej należy zapewnić dojazdy od dróg publicznych.

3. Ustala się strefy ochrony sanitarnej:

1) o szerokości 150.0 m wokół granic terenu cmentarza, w obrębie której nie mogą być zlokalizowane:

- a) zabudowania mieszkalne,
- b) zakłady produkujące artykuły żywności,
- c) zakłady żywienia zbiorowego bądź zakłady przechowujące artykuły żywności,
- d) studnie, źródła i strumienie służące do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

2) o szerokości 50.0 m wokół granic terenu cmentarza,

3) na terenie zawartym pomiędzy wyznaczonymi granicami strefy sanitarnej 150 m i 50 m dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w pkt 1 pod warunkiem, że teren posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

4. Ustala się strefę ochronną wzdłuż terenów zamkniętych, o szerokości 20.0 m liczonej od osi skrajnego toru lub 10.0 m od granicy terenu kolejowego (obowiązuje większa odległość liczona od granicy terenu kolejowego), w obrębie której obowiązują ustalenia zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych, szczególnie dotyczących odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

5. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R i 21R, wprowadza się zakaz zabudowy, w tym zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą oraz przetwórstwem rolno- spożywczym, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 13. Zasady ogólne dotyczące budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady ogólne w zakresie budowy systemów komunikacji.

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż, a dla usług zlokalizowanych na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla terenów zabudowy usługowej U - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej budynku,
 - c) dla terenów zieleni urządzonej (ZP) i terenu cmentarza (ZC) - 5 - 10 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
 - d) na każde kolejne 12 miejsc parkingowych - 1 miejsce parkingowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej,
- 2) ustala się możliwość lokalizacji terenu pasów lub zatok postojowych dwustronnych lub jednostronnych na drogach lokalnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDL oraz jeśli pozwalają warunki na drogach dojazdowych oznaczonych symbolem KDD.

2. Ustala się następujące zasady ogólne w zakresie budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zbiorcze sieci uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg publicznych, terenach infrastruktury technicznej i terenach rolniczych - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
- 3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje, względnie stosowanie modułów podziemnych,
- 4) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, w tym z planowaną rozbudową układu komunikacyjnego, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatorów tychże sieci,
- 5) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego.

§ 14. W planie nie ustala się:

1. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak występowania takich terenów,
2. granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
3. granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
4. granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
5. granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,

6. granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady ze względu na brak ich występowania.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane,
 - b) tereny zieleni towarzyszącej,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 5,
- 2) na każdej działce zezwala się na zlokalizowanie następujących budynków:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego - jednorodzinnego lub dwurodzinnego,
 - b) garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
 - c) budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m²,
- 3) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni,
- 4) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej służących do wypoczynku codziennego i jako place zabaw dla dzieci.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 6,
- 2) obowiązują ustalenia wynikające z § 10 ust. 1 i 2,
- 3) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN graniczącej z terenami kolejowymi (zlokalizowanymi poza granicą opracowania planu, po jej północno - wschodniej stronie) ustala się strefę, o której mowa w § 12 ust. 4,
- 4) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN ustala się strefę, o której mowa w § 12 ust. 3.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
 - a) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN i 7MN,
 - b) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 5MN i 6MN,
 - c) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN i 4MN

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) w odległości 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 6MN i 7MN
 - b) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN,
 - c) w odległości 6.00 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN,
 - d) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN,
 - e) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN i 5MN,
 - f) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN i 5MN,
 - g) w odległości 4.0 m od linii rozgraniczającej projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN i 8MN,
 - h) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej istniejących rowów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 5WS i 12WS dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN,
 - i) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3WS dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN i 5MN,
 - j) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4WS dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN i 5MN,
 - k) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6WS dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN i 3MN,
 - l) w odległości 4.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5WS dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN i 8MN,
 - m) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7WS dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN,
 - n) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej istniejących rowów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8WS i 9WS dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN,
 - o) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10WS dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MN i 7MN,
 - p) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 3MN i 5MN,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki na 30% powierzchni działki,
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki,
 - 6) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,
 - 7) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora,
 - 8) w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3 pkt 2,
 - 9) w zakresie formy architektonicznej budynków niemieszkalnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3 pkt 3.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 11,

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN i części terenu 5MN wyznacza się granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w obrębie których obowiązują następujące zasady:

- a) ustala się scalenie i ponowny podział nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- b) ustala się następujące szczegółowe warunki podziału nieruchomości:
 - ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej – 20.00 m,
 - ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej – 15.00 m,
 - ustala się minimalną powierzchnię działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²
 - ustala się minimalną powierzchnię działki dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (na jedno mieszkanie) - 600 m²

3) dla pozostałych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN i 8MN oraz części terenu oznaczonego symbolem 5MN obowiązują ustalenia jak w pkt 2 lit. a i b.

7. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit a jest spełnienie następujących ustaleń:

- 1) usytuowanie w parterach budynków mieszkalnych lub w pomieszczeniach dobudowanych do budynków mieszkalnych,
- 2) powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- 3) w przypadku dobudowy obowiązują następujące zasady:
 - a) wysokość części dobudowanej nie może przekraczać jednej kondygnacji,
 - b) obowiązują geometria dachu jak dla budynku mieszkalnego.

8. Zakazuje się bezpośrednich wjazdów z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 6MN, 7MN i 8MN do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

9. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez ulice odbarczające oraz drogi wewnętrzne nie włączające się bezpośrednio do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

§ 16. 1. Ustala się „Tereny zabudowy usługowej”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) szkoła
- b) biblioteka,
- c) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji

2) uzupełniające:

- a) parking, drogi wewnętrzne,
- b) zieleń towarzysząca,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 5,
- 2) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni ozdobnej,
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U ustala się zakaz zabudowy.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 6 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 pkt 1 i 4,
- 2) obowiązują ustalenia wynikające z § 10 ust. 1 i 2.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązują ustalenia § 8 ust. 2,
- 2) ustala się usytuowanie budynku szkoły i biblioteki oraz strefy wejściowej po stronie północno – wschodniej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U,
- 3) ustala się ukształtowanie placu przed budynkiem szkoły,
- 4) ustala się usytuowanie obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w części południowo – wschodniej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U,
- 5) ustala się zagospodarowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U zielenią ozdobną,
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu szkoły od drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
- 7) w części wschodniej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U dopuszcza się lokalizację parkingu.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy
 - a) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW,
 - c) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11WS,
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki na 30% powierzchni działki,
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 40% powierzchni terenu,
- 5) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,
- 6) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora,
- 7) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków:
 - a) ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie więcej jednak niż 9.0 m,
 - b) dachy nowych budynków można wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci 38 – 45o,
 - c) poddasza użytkowe mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub oknami połaciowymi,
 - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - e) dla obiektów i urządzeń technicznych, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu takich jak hala sportowa dopuszcza się:
 - dowolną geometrię dachu, wymagana jest jednak jednolita forma architektoniczna o jednakowych spadkach połaci dachowych, przy uwzględnieniu warunków ochrony krajobrazu kulturowego,
 - wysokość zabudowy nie może przekraczać 10.0 m.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenów.

§ 17. 1. Ustala się „Tereny zieleni urządzonej”, oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZP.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – park,
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia sanitarne,
 - b) obiekty gastronomii,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) ciągi spacerowe, aleje,
 - e) ścieżki rowerowe,
 - f) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 5,
- 2) ustala się zakaz usuwania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych,
- 3) ustala się obowiązek wprowadzenia zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia,
- 4) dopuszcza się stosowanie zbiorników wodnych o funkcjach ozdobnych i rekreacyjnych,
- 5) dopuszcza się przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z podstawową funkcją terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych i krajo- brazowych terenu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przy- rody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 6 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 pkt 1 i 4,
- 2) obowiązują ustalenia wynikające z § 10 ust. 1 i 2,
- 3) na części terenu ustala się strefę, o której mowa w § 12 ust. 3.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązują ustalenia § 8 ust. 2,
- 2) ustala się usytuowanie strefy wejściowej z placem po stronie południowo - zachodniej terenu,
- 3) ustala się usytuowanie obiektów i urządzeń sanitarnych, obiektów gastronomii w części południowo – zachodniej terenu,
- 4) ustala się obowiązek zaprojektowania ciągów spacerowych, alei, ścieżek rowerowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi,
- 5) w części północno - wschodniej ustala się lokalizację terenów zabaw dla dzieci młodszych i starszych,
- 6) w części południowo – zachodniej terenu, w strefie przylegającej do projektowanej drogi lokalnej 1KDL dopuszcza się lokalizację parkingu.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) w odległości 20.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
- b) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
- c) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11WS,

3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki na nie więcej niż 5% powierzchni terenu,

4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,

5) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne,

6) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków:

- a) ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy – 1 kondygnacje, nie więcej jednak niż 6.0 m,
- b) dachy nowych budynków można wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci 38 – 45o,
- c) poddasza użytkowe mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub oknami połaciowymi,
- d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenu.

§ 18. 1. Ustala się „Teren zieleni cmentarnej”, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) cmentarz
- b) obiekty kultu religijnego,
- c) obiekty administracji i obsługi gospodarczej cmentarza,

2) uzupełniające:

- a) parking,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) urządzenia sanitarne,
- d) obiekty małej architektury,
- e) zieleni towarzysząca,
- f) obiekty i urządzenia towarzyszące,
- g) urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 5 ust 2 pkt 1 lit. d, ust. 3, ust. 4 i ust. 6,
- 2) teren należy otoczyć ogrodzeniem nie ażurowym, tak aby osłonić wgląd od strony zewnętrznej, również dla wytworzenia odpowiedniego nastroju spokoju, powagi i ciszy po stronie wewnętrznej,
- 3) na obrzeżu, wzdłuż ogrodzenia ustala się wprowadzenie szerszego pasma zieleni z wysokich drzew i gęstych krzewów,
- 4) ustala się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia,

- 5) kompozycje zieleni, ogrodzenia, bramy, kaplice, nagrobki itp. powinny cechować wysokie walory estetyczne,
- 6) dopuszcza się przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z podstawową funkcją terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych i krajo- brazowych terenu,
- 7) w strefie wejściowej dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, w tym usługowych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 6 ust 1 pkt 2, 3 i 4 i ust. 3 pkt 4,
- 2) obowiązują ustalenia wynikające z § 10 ust. 1 i 2.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązują ustalenia § 8 ust. 2,
- 2) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie całego terenu,
- 3) wzdłuż południowej granicy terenu należy zaprojektować szpaler zieleni wysokiej doprowadzający do bramy cmentarnej,
- 4) ustala się lokalizację strefy wejściowej od strony południowej terenu, z placem i bramą wejściową,
- 5) w strefie wejściowej dopuszcza się lokalizację parkingu.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 20.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki na nie więcej niż 5% powierzchni terenu,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1
- 5) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne,
 - a) ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie więcej jednak niż 9.0 m,
 - b) dachy nowych budynków można wznosić jako dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe, o kącie nachylenia połąci 38 – 45o ,
 - c) poddasza użytkowe mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub oknami połąciowymi,
 - d) zakazuje się stosowania dachów o połąciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - e) wysokość obiektu związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu, takiego jak kaplica, może przekroczyć wysokość określoną w lit. a.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustala się zakaz podziału terenu.

§ 19. 1. Ustala się „Tereny rolnicze”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R i 21R.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) pola uprawne,

- b) łąki,
- c) pastwiska,
- d) ogrody i sady,

2) uzupełniające:

- a) wewnętrzne drogi dojazdowe do pól
- b) zadrzewienia śródpolne,
- c) zadrzewienia śródpolne,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy, o którym mowa w § 12 ust. 5 za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit c i d,
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów turystycznych, z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi,
- 3) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na wody powierzchniowe i innych akwenów,
- 4) w przypadku, o którym mowa w pkt 3, ustala się obowiązek zachowania minimum 7. 00 metrowej strefy od brzegów zbiornika bez upraw i zagospodarowania jej jako biofiltra w formie pasa zadrzewień i zakrzewień lub co najmniej nie nawożonych łąk,
- 5) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
- 6) dopuszcza się budowę dróg dojazdowych do pól oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 6 ust. 3 pkt 4 lit. b,
- 2) dopuszcza się wypełnienie zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym i leśnym,
- 3) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
- 4) ustala się zakaz likwidacji istniejących zadrzewień śródpolnych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - ustala się minimalną powierzchnię działki – 2.0 ha pod warunkiem zapewnienia dojazdu od drogi publicznej.

6. zakazuje się zjazdów z terenów oznaczonego na rysunku planu symbolami 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 16R, 17R, 18R, 19R i 20R do drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG.

§ 20. 1. Ustala się „Tereny wód powierzchniowych śródlądowych”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS, 28WS, 29WS i 30WS.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe,
- 2) uzupełniające:
 - a) budowle hydrotechniczne,
 - b) zieleń towarzysząca.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 lit. a ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 6 ust 1 pkt 2 i 3,
- 2) obowiązuje obudowa ekologiczna cieków wodnych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenów.

§ 21. 1. Ustala się „Teren urządzeń energetyki”, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - sieci, urządzenia i budynki infrastruktury elektroenergetycznej w tym stacje transformatorowe,
- 2) uzupełniające – zieleń towarzysząca.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 6 ust 1 pkt 2,
- 2) obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 2 pkt 2 lit. a
- 2) należy wprowadzić zieleń szczególnie od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) teren należy ogrodzić,
- 4) obowiązują ustalenia § 5 ust. 2 pkt 1.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenów.

§ 22. 1. Ustala się „Teren urządzeń kanalizacji”, oznaczony na rysunku planu symbolem 1K.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - przepompownia ścieków,
- 2) uzupełniające - zieleń towarzysząca.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wynikające z § 6 ust 1 pkt 2.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 2 pkt 1.
- 2) należy wprowadzić zieleń szczególnie od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenu.

§ 23. 1. Ustala się „tereny dróg i ciągów pieszych” oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW i KP.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) KDG - drogi publiczne klasy głównej,
 - b) KDZ - drogi publiczne klasy zbiorczej,
 - c) KDL - drogi publiczne klasy lokalnej,
 - d) KDD - drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - e) KDW - drogi wewnętrzne,

f) KP - ciągi piesze,

2) uzupełniające:

- a) chodniki i ścieżki rowerowe,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) zieleń towarzysząca.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się możliwość realizacji małej architektury i ścieżek rowerowych,

2) ustala się minimalną szerokość chodnika na 1,5 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki modernizacji i budowy:

1) dla drogi klasy głównej (planowanego nowego przebiegu dla drogi wojewódzkiej nr 455) oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 35.0 m,
- b) zakaz projektowania wjazdów i zjazdów z terenów przyległych,
- c) ustala się klasę drogi G 1/2, w przypadku uzasadnionym ruchowo, docelowo ustala się klasę drogi G 2/2,
- d) dopuszcza się lokalizację skrzyżowania z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDL i 4KDL,

2) dla drogi klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20.0 m,
- b) zakaz projektowania bezpośrednich wjazdów i zjazdów z terenów przyległych,
- c) ustala się obowiązek realizacji ciągu pieszo - rowerowego wzdłuż południowo - wschodniej strony drogi, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- d) zdłuż południowo – wschodniej strony drogi należy zaprojektować ekran akustyczny celem zabezpieczenia przed hałasem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 6MN, 7MN i 8MN, jeśli pomierzone natężenie hałasu to uzasadni,
- e) należy wprowadzić zieleń izolacyjną po obu stronach jezdni,
- f) włączenia dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 1KDD do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

3) dla drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 15.0 m,

4) dla drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 17 m,
- b) po stronie północnej drogi należy zaprojektować szpaler zieleni wysokiej,

5) dla dróg klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDL i 4KDL ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, jak przedstawiono na rysunku planu,
- b) dopuszcza się lokalizację skrzyżowania z drogą klasy głównej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG,

6) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m,

7) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 17.0 m, uwzględniając istniejące zagospodarowanie,

8) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m,

9) dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDW i 3KDW:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 8.0 m lub jak na rysunku planu, uwzględniając lokalne uwarunkowania terenowe lub istniejące zagospodarowanie,
- b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika na ulicach,

10) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 5.0 m do 10.0 m, uwzględniając istniejące zagospodarowanie,
- b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika na ulicy,

11) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 6.0 m, uwzględniając istniejące zagospodarowanie,

12) dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDW, 6KDW, 7KDW i 9KDW ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6.0 m lub jak na rysunku planu, uwzględniając lokalne uwarunkowania terenowe lub istniejące zagospodarowanie

b) połączenie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW z drogą 6KDW ustala się jako różnopoziomowy przejazd drogowy pod projektowaną drogą główną oznaczoną symbolem 1KDG,

13) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 4.0 m, uwzględniając istniejące zagospodarowanie,

14) dla ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 5.0 m,
- b) dopuszcza się zielenią towarzyszącą wysoką i średnią.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych dróg, jeżeli są one uzasadnione:

- 1) ukształtowaniem terenu,
- 2) warunkami geologiczno-inżynierskimi,
- 3) aktualnym zagospodarowaniem terenu,
- 4) ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

6. Ustala się możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących budynków i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą przy zachowaniu poniższych warunków:

- 1) nie powodują zagrożenia oraz utrudnienia w ruchu drogowym oraz nie zakłócają wykonania zadań zarządcy drogi,
- 2) uzyskania zgody zarządcy drogi na ich rozbudowę, przebudowę lub remont.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 24. Ustala się następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,

b) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2

2. w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) odprowadzenie i oczyszczenie ścieków należy dokonać poprzez budowę komunalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,

b) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3,

c) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2

d) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków by- towych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,

3. w zakresie odprowadzania wód opadowych:

a) ustala się odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej komunalnej kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej,

b) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej wody opadowe z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, a ich nadmiar odprowadzić do istniejących wód powierzchniowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,

c) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2

d) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3,

e) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy rozważyć możliwość lokalnego retencjonowania wód opadowych w celu ich wtórnego wykorzystania bądź infiltracji do gruntu,

4. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci elektroenergetycznych

b) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,

c) wzdłuż linii elektroenergetycznych SN należy zachować strefy wolne od zabudowy i zadrzewień zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

d) dopuszcza się skablowanie istniejących linii energetycznych napowietrznych w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej,

e) w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej i obsługi tych urządzeń,

g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych jako wolnostojących pod warunkiem zapewnienia wystroju architektonicznego harmonizującego z otaczającą zabudową,

5. w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci,

b) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,

c) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych, według technicznych warunków i za zgodą właściwego zarządcy lub właściciela drogi lub na terenach własnych inwestora,

d) dopuszcza się rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową,

e) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

6. w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

a) dopuszcza się indywidualny i grupowy system zaopatrzenia w ciepło, pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia - zaleca się ogrzewanie na gaz przewodowy, gaz płynny lub olej opałowy,

b) należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska,

c) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

7. w zakresie telekomunikacji:

a) ustala się podłączenie do istniejącej sieci poprzez jej rozbudowę i budowę nowej sieci kablowej na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą sieci,

b) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w kanalizacji kablowej,

c) wzdłuż istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych należy utrzymać strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych,

d) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać:

- wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących albo wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów,

- w kioskach wolnostojących, lokalizowanych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów, pod warunkiem minimalizacji gabarytów kiosku oraz dostosowania jego wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy,

8. w zakresie melioracji wodnych:

a) każda nowa budowa winna uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewniać ich prawidłowe użytkowanie,

b) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej w wyniku prac inwestycyjnych należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający sprawne jego działanie na terenach przyległych,

c) dokumentację należy uzgodnić z odpowiednim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, a następnie dokonać przebudowy istniejącej sieci, na koszt własny inwestora, pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji,

9. w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

a) odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na składowisko odpadów komunalnych,

b) należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami, która nie spowoduje zagrożenia dla środowiska naturalnego,

c) gospodarkę odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

d) system gromadzenia i usuwania odpadów winien gwarantować zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem,

e) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,

f) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów,

10. ustala się zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem IKDG.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 25. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/183/2002 Rady Gminy Czernica z dnia 30 sierpnia 2002 r.

§ 26. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:

1. 15 % - dla terenów oznaczonych na rysunku planu MN,
2. 0.1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, ZP, ZC, R,

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Czernica


Jarosław Jagielski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/43/2011
Rady Gminy Czernica
z dnia 30 maja 2011 r.
Zalacznik1.pdf

ZAŁĄCZNIK NR 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/43/2011
Rady Gminy Czernica
z dnia 30 maja 2011 r.
Zalacznik2.pdf

ZAŁĄCZNIK NR 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/43/2011
Rady Gminy Czernica
z dnia 30 maja 2011 r.
Zalacznik3.pdf

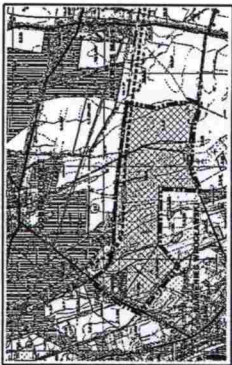
ZAŁĄCZNIK NR 3

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr VII/43/2011
Rady Gminy Czernica
z dnia 30 maja 2011 r.
Zalacznik4.pdf

ZAŁĄCZNIK NR 4

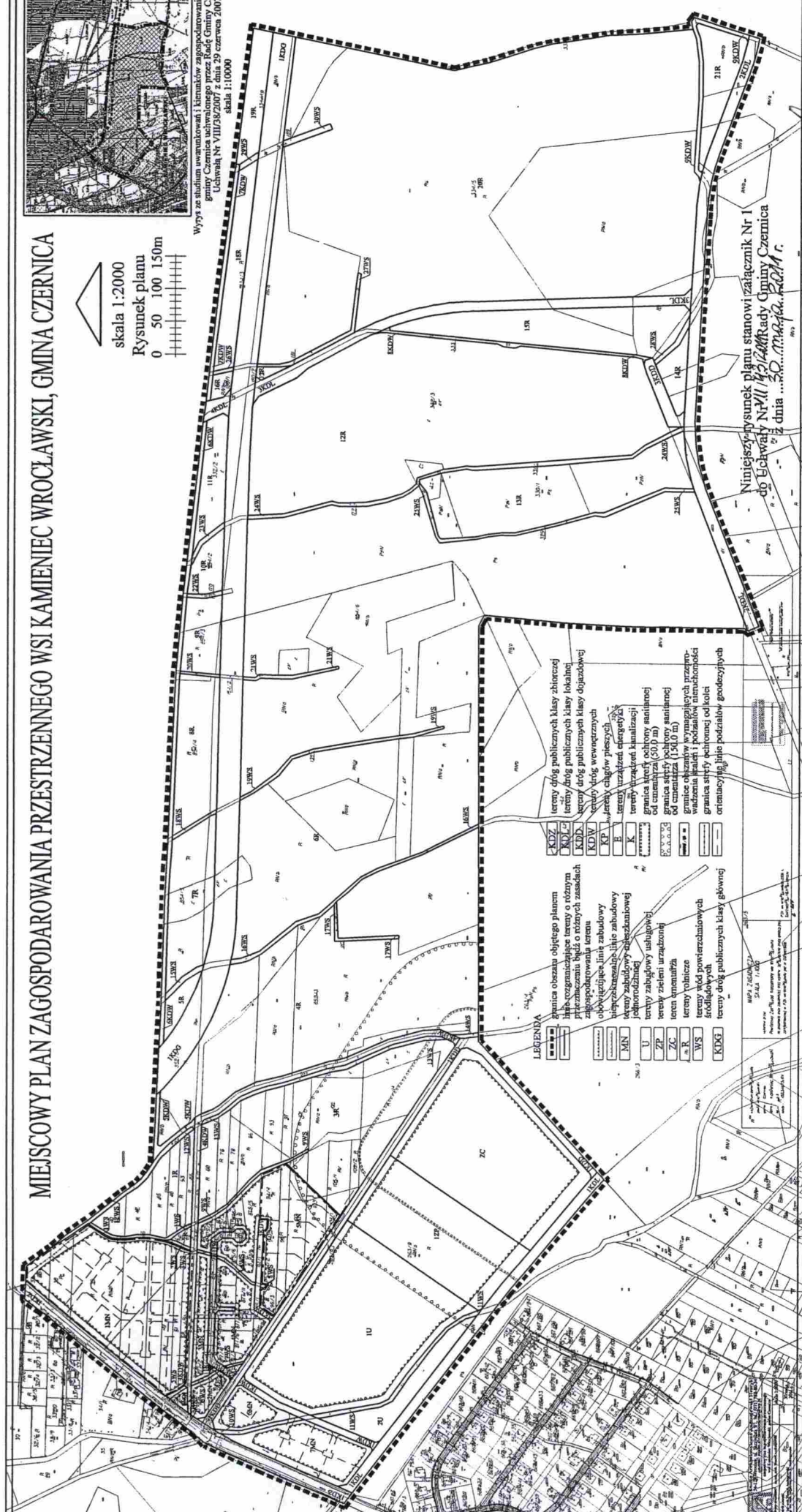
RADA GMINY CZERNICA

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KAMIENIEC WROCLAWSKI, GMINA CZERNICA



Wzrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonego przez Radę Gminy Czernica Uchwałą Nr VIII/338/2007 z dnia 29 czerwca 2007 roku skala 1:10000

skala 1:2000
Rysunek planu
0 50 100 150m



- LEGENDA**
- KODZ tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
 - KOD tereny dróg publicznych klasy lokalnej
 - KOD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KOW tereny dróg wewnętrznych
 - KP tereny ciągów pieszych
 - E tereny urządzeń energetycznych
 - K tereny urządzeń kanalizacyjnych
 - U tereny ochrony i ochrony sanitarnej od cmentarza (50,0 m)
 - ZC granica strefy ochronnej sanitarnej od cmentarza (150,0 m)
 - R granice terenów rekreacyjnych, sportowych i podziałów terenochronnych
 - WS granice strefy ochronnej od kolei
 - KDG ortanacja i linie podziałów geodezyjnych
 - granicza obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania terenu
 - obowiązkowe linie zabudowy
 - linia zabudowy
 - tereny zabudowy mieszkaniowej
 - tereny zabudowy usługowej
 - tereny zabudowy przemysłowej
 - tereny zabudowy administracyjnej
 - tereny zabudowy mieszanej
 - tereny wód powierzchniowych
 - tereny dróg publicznych klasy głównej

Niniejszy rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/338/2007 z dnia 29 czerwca 2007 roku Rady Gminy Czernica.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY CZERNICA
Jarosław Jędrzejka

RADA GMINY CZERNICA

Załącznik nr 2

do uchwały Nr VIII / 43 / 2011 r. Rady Gminy Czernica z dnia 30 maja 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 10 stycznia 2011 r. do 08 lutego 2011 r. oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia zostały wniesione dwie uwagi.

Ze zgłoszonych do projektu planu uwag, nie zostały uwzględnione:

- 1) uwaga Pana Tadeusza Stefanka z dnia 28.01.2011 r. odnośnie braku zgody na bliskie sąsiedztwo projektowanego cmentarza z działką nr 103/2. Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. (dz. u. z dnia 16 września 1959 r.) odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Działka nr ewid. 103 zlokalizowana jest się poza strefą 50.0 m od cmentarza.
- 2) uwaga Pani Marii Musztyfagi z dnia 22.02.2011 r. odnośnie zastrzeżenia dotyczącego pozostawienia w planie działki nr 106 w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonym przez Radę Gminy Czernica uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. działka nr 106 zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem 7.2.R - - tereny z przewagą użytkowania rolniczego. Oznacza to, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki tej nie można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Przewodniczący
Rady Gminy Czernica

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY CZERNICA**

Jarosław Jagielski

Załącznik nr 3
do uchwały Nr VIII / 43 / 2011 Rady Gminy Czernica z dnia 30 maja 2011 roku w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski,
gmina Czernica

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 167, ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 ze zmianami) Rada Gminy Czernica rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, projekt planu zakłada:
 - 1) budowę dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - b) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - 2) budowę ciągów pieszych oznaczonych symbolem KP, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, w tym m.in.: chodnikami, zielenią, oświetleniem, ewentualną sygnalizacją i urządzeniami sterowania ruchem.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, projekt planu zakłada:
 - 1) budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - 2) budowę sieci wodociągowej.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi.
4. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
5. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.
6. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Czernica.

§ 2.

Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1. odbywać się będzie poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
 - 1) dotacji unijnych,

- 2) dotacji samorządu województwa,
 - 3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - 4) kredytów i pożyczek bankowych,
 - 5) z obligacji komunalnych,
 - 6) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
 - 7) z innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący
Rady Gminy Czernica

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY CZERNICA

Józef Jagielski

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR VII...../43/2011...
RADY GMINY CZERNICA
Z DNIA 30 maja 2011 ROKU

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

W dniu 17 września 2005 r. Rada Gminy Czernica podjęła Uchwałę Nr XXVI/283/ 2005 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica.

Obszar, dla którego podjęto uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w północnym rejonie miejscowości Kamieniec Wrocławski, pomiędzy drogą zbiorczą prowadzącą do Dobrzykowic (od strony północno – zachodniej), projektowaną drogą główną biegnącą z Wojnowa (Wrocław) do Nadolic Małych i dalej do Oławy oraz terenami kolejowymi (od strony północnej), terenami rolnymi od strony wschodniej oraz terenami zainwestowanymi zabudową mieszkaniową jednorodzinną i projektowaną drogą lokalną od strony południowej.

W chwili obecnej teren jest częściowo zagospodarowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Istniejąca zabudowa rozwija się dosyć równomiernie. Przeważa zabudowa jednorodzinna dwukondygnacyjna, o dwu i wielospadowych dachach. Część gospodarstw domowych prowadzi działalności gospodarcze.

Brak planu miejscowego w znacznym stopniu utrudnia prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej, dotyczącej rozwoju mieszkalnictwa i równocześnie wydłuża proces inwestycyjny.

Obowiązujące na terenie gminy Czernica studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalone przez Radę Gminy Czernica uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. ustala, że teren objęty projektowaną uchwałą znajduje się na obszarze określonym jako strefa rozwoju dominującej funkcji mieszkaniowej, tereny oświaty, teren parku i teren cmentarza komunalnego.

Strefa mieszkaniowa obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą. Dopuszczalne usługi o charakterze nieuciążliwym, służą głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkańców.

Po przeprowadzeniu procedury opisanej w Art. 17 pkt 1 - 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica wraz z wymaganymi uzgodnieniami, materiałami planistycznymi i załącznikami.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 23 lipca 2009 r. do 20 sierpnia 2009 r. oraz w okresie 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia zostały wniesione dwie uwagi.

Ze zgłoszonych do projektu planu uwag, została uwzględniona uwaga Pana Gerarda Sobka pismem z dnia 09.09.2009 r. odnośnie przeznaczenia działek nr ewid. 50 i 59 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Ze zgłoszonych do projektu planu uwag, nie została uwzględniona uwaga Pana Kazimierza Stupały pismem z dnia 06.08.2009 r. odnośnie projektowanego przebiegu drogi 12 KDW – droga 12KDW nie występuje na terenie objętym opracowaniem planu.

Po wprowadzeniu zmiany przedstawiono Radzie Gminy Czernica projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica wraz z wymaganymi załącznikami do uchwalenia.

W dniu 29 grudnia 2009 r. Rada Gminy Czernica podjęła uchwałę Nr XXXI/232/2009 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica.

Zgodnie z obowiązującą procedurą Wójt Gminy Czernica przedstawił wojewodzie uchwałę wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

W toku przeprowadzonego postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził rozbieżność między studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica a zaskarżonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica.

W § 15 uchwały do wyżej wymienionego planu Rada Gminy wprowadziła uregulowania dotyczące terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN, gdzie ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wątpliwość organu nadzoru budziła zgodność planu ze studium w zakresie fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN. (o powierzchni ok. 1000 m²). W studium dla tego fragmentu terenu ustalono przeznaczenie rolnicze z zakazem zabudowy.

W projekcie planu rzeczywiście wprowadzono drobną zmianę przebiegu linii rozgraniczających pomiędzy terenami oznaczonymi w studium symbolami: 7.1.M i 7.2.R.

Wprowadzona zmiana przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 7.1.M i 7.2.R wynikała z istniejącego podziału geodezyjnego i troski projektanta o poprawną kompozycję dla nowoprojektowanej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN przylegającej do ulicy oznaczonej symbolem 1KDD, jak też stworzenia przyjaznych i odpowiednich warunków dla ewentualnej przyszłej kontynuacji zabudowy od strony wschodniej, która umożliwiłaby w sposób zgodny z zasadami kompozycji zamknąć cały układ przestrzenny w jedną całość urbanistyczną.

Trzeba tutaj podkreślić, że skala opracowania studium jest zbyt duża, aby można było w sposób właściwy i bezpieczny wpływać na ład przestrzenny i kompozycję np. w skali osiedla, dlatego minimalne odstępstwa powinny być dopuszczalne, zwłaszcza jeśli to będzie korzystne dla proponowanego układu przestrzennego.

W skali opracowania Studium (od 1:25000 do 1:10000) projektant „nie widzi” istniejących podziałów geodezyjnych, sposobu i szczegółów zagospodarowania terenu itp.

Dopiero na poziomie projektu planu miejscowego wykonuje się bardziej szczegółowe analizy, a te z kolei w sposób istotny wpływają na rozwiązania przestrzenne i kompozycyjne.

Mechaniczne powiększenie części obszaru z rysunku studium do skali planu miejscowego nie może dobrze rokować dla dalszych poczynań projektowych. Przejście do innej skali projektowej nie oznacza jedynie zmniejszenia lub powiększenia wymiarów rysunku, nie jest zmianą tylko ilościową lecz także jakościową.

Należy tutaj przypomnieć, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica zezwala na wprowadzenie korekt przebiegu linii rozgraniczających tereny.

W p. 16.3 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawarty jest m. in. następujący zapis:

1. Linie rozgraniczające poszczególne jednostki terenowe mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać pewnym korektom (i uściśleniu) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

i dalej

2. Zgodne z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych bardziej rygorystycznych i zawężonych regulacji niż te, które zostały określone w niniejszym dokumencie; w szczególności dotyczy to ustaleń odnoszących się do przeznaczenia terenów.

Dopuszczalny jest też podział określonych w niniejszym Studium funkcjonalnych jednostek terenowych na mniejsze, z bardziej szczegółowo ustalonymi funkcjami („węższymi”) oraz sposobami zagospodarowania (bardziej szczegółowymi lub bardziej rygorystycznymi).

Instrukcja taka jest oczywista dla każdego, kto zajmuje się projektowaniem architektury i urbanistyki. W sytuacji, w której opisana wyżej nieścisłość dotyczy bardzo małego wycinka terenu (stanowi około 0.00086% powierzchni całego planu) oraz uwzględniając dopuszczalność korekty przebiegu linii rozgraniczających wyrażoną w p. 16. 3 studium, Rada Gminy Czernica nie zgodziła się z zarzutem braku zgodności planu ze studium.

W toku przeprowadzonego postępowania nadzorczego ustalono również, że postanowienia § 26 zaskarżonej uchwały, dotyczące stawki procentowej, na podstawie której ustalana będzie opłata

z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, nie obejmowały wszystkich objętych planem terenów. Rada Gminy nie określiła stawki procentowej dla terenu oznaczonego w uchwale symbolem KP – ciąg pieszy.

W w/w planie miejscowym część drogi o numerze ewidencyjnym 60 dr o długości ok. 17.0 m (na-
leżącej do Gminy Czernica) przeznaczono na ogólnie dostępny ciąg pieszy.

Określenie w planie miejscowym stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 jest obligatoryjnym składnikiem planu miejscowego.

Przepis art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brzmi następująco: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4”.

Przepis art. 15 ust. 2 pkt 12 odwołuje się zatem do drugiego przepisu tej ustawy (art. 36 ust. 4), którego brzmienie jest następujące: "Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości". Oznacza to, że określenie w planie miejscowym lub jego zmianie stawek procentowych służy wymienionemu w ostatnio powołanym przepisie celowi, tj. ustaleniu i pobraniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) w sytuacji, gdy wzrosła wartość nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość przed upływem 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące (art. 37 ust. 3 i 4 ustawy).

Skoro więc określenie w planie miejscowym stawek procentowych służy tylko ustaleniu i pobraniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, to usprawiedliwionym staje się pogląd, że wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obowiązek określenia w planie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, nie jest bezwzględny w odniesieniu do wszystkich terenów objętych projektem planu.

W wyniku zmiany przeznaczenia części drogi gminnej o numerze ewidencyjnym 60 dr (o długości ok. 17.0 m) na ciąg pieszy nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego, natomiast Gmina nie jest zainteresowana sprzedażą tego ciągu pieszego, ponieważ służyć będzie zaspokojeniu potrzeb publicznych. Wobec powyższego Rada Gminy Czernica nie określiła stawki procentowej dla terenu oznaczonego symbolem 1KP.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu utrzymał w mocy skargę Wojewody Dolnośląskiego na uchwałę Rady Gminy Czernica Nr XXXI/232/2009 z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica.

W konsekwencji opisanych wydarzeń zostały wprowadzone poprawki do projektu planu i następnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 10 stycznia 2011 r. do 08 lutego 2011 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Czernicy. Po okresie wyłożenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego mógł wnieść uwagi na piśmie do Wójta Gminy Czernica w terminie do dnia 22 lutego 2011 roku.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica do publicznego wglądu zostały wniesione dwie uwagi.

Uwaga Pana Tadeusza Stefanka z dnia 28.01.2011 r. odnośnie braku zgody na bliskie sąsiedztwo projektowanego cmentarza z działką nr 103/2 nie została uwzględniona, ponieważ wymieniona działka zlokalizowana jest się poza strefą 50.0 m od cmentarza, co jest zgodne z obowiązującymi przepisami.

Uwaga Pani Marii Musztyfagi z dnia 22.02.2011 r. odnośnie zastrzeżenia dotyczącego pozostawienia w planie działki nr 106 w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym nie została uwzględniona.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonym przez Radę Gminy Czernica uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. działka nr 106 zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem 7.2.R - - tereny z przewagą

użytkowania rolniczego. Oznacza to, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki tej nie można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 139.0 ha. Ustalenia planu związane są głównie z przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi, w tym usługi oświaty, sportu i rekreacji oraz usługi uzupełniające towarzyszące zabudowie mieszkaniowej. W części południowej zlokalizowany jest cmentarz komunalny.

Wydzielone strefy funkcjonalne pozwolą na stworzenie przyjaznych relacji społecznych i warunków zamieszkania, jak i dalszego rozwoju ekonomicznego tego terenu (nowe miejsca pracy, infrastruktura społeczna, przyjazne środowisko). Plan przewiduje ponadto powiązanie projektowanych terenów komunikacją kołową (drogi klasy technicznej lokalnej i dojazdowej) i pieszo - rowerową oraz uzbrojenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Dodatkową zaletą opracowanego projektu planu jest objęcie opracowaniem obszaru sąsiadującego z terenem już zainwestowanym i uzbrojonym, co niewątpliwie może wpłynąć na przyspieszenie jego rozwoju. Ponadto należy dodać, że przyjęte dla terenu objętego planem w/w funkcje są zgodne z kierunkami rozwoju i polityki przestrzennej gminy Czernica określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przedstawiony projekt planu stara się „wyjść naprzeciw” oczekiwaniom mieszkańców, o czym świadczą liczne złożone indywidualne wnioski właścicieli działek dotyczące możliwości zabudowy. Nie bez znaczenia pozostaje także fakt rosnącego zainteresowania obszarem opracowania planu, które wynika z dogodnego położenia miejscowości w stosunku do istniejącej i planowanej infrastruktury drogowej i jej bliskości do Wrocławia.

Bliskie sąsiedztwo projektowanego terenu z drogą wojewódzką Wrocław – Oława gwarantuje bardzo szybki dojazd do stolicy Dolnego Śląska. Oznacza to, że teren opracowania, może w przyszłości stanowić atrakcyjne miejsce zamieszkania nie tylko dla osób pracujących w Gminie Czernica ale i również pracujących w oddalonym o około 10 km Wrocławiu.

Biorąc pod uwagę zarówno postępujący rozwój motoryzacji, jak i innych nowoczesnych środków służących komunikacji, dających możliwość łatwego i szybkiego przepływu osób, towarów, danych i informacji, można przyjąć, że zauważalny już dziś proces zainteresowania inwestorów tymi terenami, będzie mieć charakter nasilający się.

Biorąc powyższe pod uwagę można uznać, że podstawowy cel planu, jakim jest stworzenie przyjaznych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego, a tym samym dalszy rozwój społeczno - ekonomiczny Kamieńca Wrocławskiego ma duże szanse realizacji.

Ponadto ustalenia niniejszego planu miejscowego są zgodne z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonego przez Radę Gminy Czernica uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r.

W związku z powyższym Wójt Gminy Czernica wnioskuję do Rady Gminy Czernica o podjęcie niniejszej uchwały.

Wójt Gminy

.....

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY CZERNICA

Jarosław Kozłowski

.....