

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 11 października 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Jeszkowice,

gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz uchwały nr V/83/98 Rady Gminy Czernica z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Jeszkowice, gmina Czernica oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Jeszkowice, gmina Czernica.

D z i a ł

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony na północno-zachod-nim krańcu wsi Jeszkowice przyległy do drogi Wrocław – Oława, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 7,1 ha.
2. Plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
 - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 3) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
 - 4) tereny przeznaczone do realizacji dróg publicznych,
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Jeszkowice, gmina Czernica,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć wyodrębnioną jednostkę przestrzenną w granicach planu, ograniczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednimi symbolami tak jak na rysunku planu; terenem jest również pas drogi w liniach rozgraniczających,
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczają się ograniczone liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren, o którym mowa w pkt 5,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć funkcje, które mogą być wprowadzone na części terenu określonego w punkcie 5 lub na całym tym terenie, jeżeli takie jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 6) podłączenie układu wewnętrznej komunikacji do sieci zewnętrznej ulic,
 - 7) strefa zakazu wjazdu na teren działek budowlanych,
 - 8) granice strefy 8 m od drogi wojewódzkiej,
 - 9) istniejący rów melioracyjny,
 - 10) granica strefy 4 m dla konserwacji rowu melioracyjnego,
 - 11) granica stanowiska archeologicznego,
 - 12) strefa ochronna linii energetycznej średniego napięcia, po 5 m od osi linii.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjne:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) granica własności,
 - 3) proponowana granica działek budowlanych,
 - 4) istniejące obiekty budowlane.

D z i a ł I I

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5

1. Ustala się, by projektowane budynki mieszkalne i gospodarcze wyglądem architektonicznym nawiązywały do zabudowy istniejącej w gminie.
2. Ustala się zakaz podpiwniczania budynków, ze względu na możliwość zalania w wyniku przerwania wałów rzeki Odry wodą powodziową.
3. Ustala się poziom parteru budynków na 1,0 m ponad poziom istniejącego terenu, ze względu na możliwość zalania w wyniku przerwania wałów rzeki Odry wodą powodziową.
4. Ustala się kalenice projektowanych budynków mieszkalnych jako prostopadłe do ulic przyległych do działek budowlanych.
5. Ustala się dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym, dwuspadowym lub czterospadowym, o spadku od 30 do 50 stopni.

6. Ustala się symetryczne połączenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, krytych dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.
7. Dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.
8. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 700 m².
9. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 22,0 m.
10. Dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej sąsiadujących działek w jedną.
11. Dopuszcza się wbudowane w partery budynków mieszkalnych usługi nieuciążliwe.
12. Ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, a zwłaszcza: samochodowych, usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących: pylenie, hałas, zanieczyszczenie chemiczne atmosfery lub inne zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego.

D z i a ł III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 6

1. Teren oznaczony symbolem MN1 i MN2:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wolno stojące,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość realizacji wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych – nieuciążliwych usług,
- 3) dla istniejących budynków mieszkalnych ustala się jako dopuszczalną możliwość przebudowy, rozbudowy, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszym paragrafie i w § 6.

2. Teren oznaczony symbolem MNR:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – rezydencjonalne,
- 2) na terenie wymienionym w punkcie 1) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

3. Teren oznaczony symbolem EE1:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: stacja transformatorowa,
- 2) ustala się budynek murowany stacji transformatorowej,
- 3) ustala się dach czterospadowy budynku stacji transformatorowej, kryty dachówką ceramiczną koloru czerwonego lub materiałem dachówkopodobnym.

4. Teren oznaczony symbolem KD1:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa wewnętrzna o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających z sięgaczami zakończonymi placami manewrowymi.

5. Teren oznaczony symbolem KD2:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: sięgacz drogowy wewnętrzny o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, bez wydzielania chodników.

6. Teren oznaczony symbolem NO1:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

D z i a ł IV

WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

§ 7

Teren planu zlokalizowany jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. W związku z tym, w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia obiektów ruchomych lub nieruchomych zabytków archeologicznych, dlatego prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem

archeologiczno--konserwatorskim inspekcji zabytków archeologicznych odpowiednich służby ochrony zabytków, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150 ze zmianami). Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia odpowiednich służby ochrony zabytków – inspekcji zabytków archeologicznych we Wrocławiu, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7- dniowym wyprzedzeniem.

D z i a ł V

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 8

1. Ustala się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu.
2. Ustala się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią wysoką średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.
3. Ustala się ogrzewanie budynków z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi lub energią elektryczną lub innymi proekologicznymi niekonwencjonalnymi źródłami energii (baterie słoneczne, pompy ciepłe itp.).
4. Ustala się obowiązek ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320, znajdującego się pod powierzchnią terenu objętego granicami planu.

D z i a ł VI

USTALENIA W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU

I OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 9

1. Ustalenia ogólne w zakresie uzbrojenia terenu.

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego, projektowane sieci, jak również istniejące, w razie ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących (w miarę możliwości) oraz projektowanych ulic,
- 2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale II i III,
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy,
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 5) dopuszcza się możliwość uzbrojenia części terenu przez inwestorów we własnym zakresie,
- 6) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych, określonych w dziale III uchwały, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

2. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów sieci uzbrojenia technicznego terenu.

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnej studni zlokalizowanej na działce inwestora,
- b) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż drogi relacji Czernica – Kamieniec Wrocławski – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- c) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1).

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

- a) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do układu istniejącej kanalizacji sanitarnej wsi Kamieniec Wrocławski – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- c) budowę przepompowni ścieków sanitarnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO1,
- d) dopuszcza się stosowanie tymczasowych rozwiązań indywidualnych oczyszczania ścieków sanitarnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe z wywozem do punktu zlewnego fekaliów), do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej wsi Jeszkowice.

3) W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych przebiegających poza obszarem planu – na warunkach określonych przez właściciela rowów,
- b) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
- c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
- d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c).

4) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zasilanie w gaz z planowanej sieci gazowej średniego ciśnienia – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
- c) dopuszcza się wykorzystanie gazu również do celów grzewczych.

5) W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- a) stosowanie lokalnych źródeł ciepła na paliwo płynne, gazowe lub elektryczne,
- b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń.

6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) budowę stacji transformatorowej wewnętrznej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) lokalizację stacji transformatorowej, o której mowa w lit a), na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE1,
- c) zasilanie stacji transformatorowej, o której mowa w lit. a), poprzez budowę linii kablowej średniego napięcia, wyprowadzonej z linii napowietrznej L-1019,
- d) dla linii napowietrznych średniego napięcia 20 kV L-1019, L-205, L-209 – strefę ochronną o szerokości 10,0 m (po 5,0 m od osi każdej linii), w której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz sadzenia drzew i wysokich krzewów,
- e) konieczność zachowania dostępu dla służb energetycznych w pasie po 5,0 m z każdej strony linii energetycznych średniego napięcia, o których mowa w lit. d),
- f) możliwość skablowania linii napowietrznych średniego napięcia, o których mowa w lit. d), w uzgodnieniu z właścicielem sieci,
- g) budowę sieci kablowej niskiego napięcia ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1).

7) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

8) W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się: przyłączenie do telefonicznej sieci miejscowej – na warunkach określonych przez lokalnego właściciela sieci.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się miejsca wjazdu na teren nowej zabudowy objętej planem, jak na rysunku planu, dla zabudowy istniejącej od ulicy Wrocławskiej, biegnącej przez wieś Kamieniec Wrocławski,

dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej od drogi KD1,

2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianymi drogami uzgodnić z zarządcą dróg.

D z i a ł VII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) stawkę procentową służącą do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 3 wymienionej ustawy, ustala się na 30%.

§ 11

Tracą moc ustalenia "miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica" zatwierdzonego uchwałą nr III/13/92 Rady Gminy Czernica z dnia 22 maja 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 9, poz. 72) w granicach terenu objętego niniejszym planem.

§ 12

Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu powierza się Zarządowi Gminy Czernica.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od chwili ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY

ZDZISŁAW SALWACH

[Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 11 października 2002 r. \(poz. 123\)](#)

