

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 29 czerwca 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i przemysł nieuciążliwy we wsi Jeszkowice, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz uchwały nr V/82/98 Rady Gminy Czernica z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i przemysł nieuciążliwy we wsi Jeszkowice, gmina Czernica, oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

§ 1

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

D z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony w środkowej części wsi Jeszkowice przy skrzyżowaniu ul. Szkolnej z ul. Główną, po obu jej stronach, AM1, obręb Jeszkowice, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu.

Powierzchnia terenu – 2,70 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

1. 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 jednorodzinnej przemysł nieuciążliwy 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 nr 1 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 ograniczony 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) obowiązujący układ ulic i miejsce ich podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
 - 7) drzewa istniejące do zachowania,
 - 8) strefa zakazu wjazdu na teren działki,
 - 9) strefa linii energetycznej średniego napięcia z zakazem zabudowy, zadrzewiania i zakrzewiania.

§ 5

Ustalenia graficzne informacyjne:

- 1) granica opracowania,
- 2) granica własności działek,

- 3) proponowane granice działek budowlanych,
- 4) istniejące obiekty budowlane.

Dział II

Ustalenia ogólne w zakresie zagospodarowania terenu

§ 6

1. Na terenie objętym planem budynki mieszkalne i gospodarcze należy charakterem nawiązać do istniejącej zabudowy.

- 1) Ustala się minimalną powierzchnię działki – 700 m².
- 2) Ustala się minimalną szerokość frontu działki – 22,0 m.
- 3) Ze względu na możliwość przerwania wałów rzeki Odry tak zwaną stuletnią wodą powodziową nie należy podpiwniczać budynków, a poziom parteru należy podnieść na wysokość 1,0 m ponad poziom terenu istniejącego.
- 4) Ustala się strefę ochronną linii energetycznej średniego napięcia z zakazem zabudowy, zadrzewiania i zakrzewiania.

Dział III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu

§ 7

1. Teren oznaczony symbolem **MN1**:

- 1) na terenie tym ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe,
- 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem stromym, dwuspadowym, o spadku od 30 do 50 stopni,
- 4) ustala się symetryczne połacie dachów, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły,
- 5) ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, usług samochodowych, blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących pylenie, hałas, nieprzyjemne zapachy lub inne zanieczyszczenia środowiska.

2. Teren oznaczony symbolem **AG+MN2**:

- 1) teren przeznacza się na aktywność gospodarczą, taką jak przemysł nieuciążliwy, rzemiosło produkcyjne i usługowe nieuciążliwe wraz z mieszkaniami dla właścicieli zakładów, z zachowaniem estetyki architektonicznej obiektów produkcyjnych,
- 2) ustala się zakaz składowania na zewnątrz pomieszczeń materiałów mogących stworzyć jakiegokolwiek zanieczyszczenie środowiska,
- 3) ustala się, że dla zabudowy związanej z działalnością gospodarczą wysokość

- objektów, włącznie ze stromym dachem, nie może przekroczyć 12 m,
- 4) ustala się, że do wykończenia budynków wymienionych w pkt. 1, należy zastosować estetyczne i trwałe materiały do wykończenia elewacji,
 - 5) ustala się, że budynki mieszkalne właścicieli zakładów rozwiązaniem architektonicznym powinny łączyć się z obiektami produkcyjnymi.
3. Teren oznaczony symbolem **MN3**:
- 1) na terenie tym ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
 - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe,
 - 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem stromym, dwuspadowym, o spadku od 30 do 50 stopni.
 - 4) ustala się symetryczne połacie dachów, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły,
 - 5) ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, usług samochodowych, usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących pylenie, hałas, nieprzyjemne zapachy lub inne zanieczyszczenia środowiska.
4. Teren oznaczony symbolem **US1**:
- ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi sportu.
5. Teren oznaczony symbolem **KD1**:
- ustala się przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa publiczna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m z placem manewrowym na końcu.
6. Teren oznaczony symbolem **KD2**:
- ustala się przeznaczenie podstawowe: istniejąca droga dojazdowa.
7. Teren oznaczony symbolem **KD3**:
- ustala się przeznaczenie podstawowe: istniejąca droga dojazdowa poszerzana do szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających.
8. Teren oznaczony symbolem **KD4**:
- ustala się przeznaczenie podstawowe: istniejące ulice poszerzane do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.
9. Teren oznaczony symbolem **EE1**:
- ustala się przeznaczenie podstawowe: stacja transformatorowa słupowa.

D z i a ł I V

Wymagania w zakresie ochrony zabytków
archeologicznych

§ 8

Tereny objęte planem położone są w strefie występowania stanowisk archeologicznych, w związku z powyższym w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia obiektów ruchomych lub nieruchomych zabytków archeologicznych. Dlatego też prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim inspekcji zabytków archeologicznych służby ochrony zabytków, 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 inspekcji zabytków archeologicznych odpowiednich służb ochrony zabytków we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z siedmiodniowym wyprzedzeniem.

D z i a ł V

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 9

1. Nakazuje się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu.
2. Nakazuje się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią wysoką, średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.
3. Wprowadza się ogrzewanie budynków z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi proekologicznymi, niekonwencjonalnymi źródłami energii (baterie słoneczne, pompy ciepłe itp.).

D z i a ł VI

Ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej

§ 10

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 dróg i ulic,
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy,
- 3) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady, przy niezmienionych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale II i III,
 - 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - 5) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków oraz lokalizację innych urządzeń technicznych, określone w dziale III uchwały, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
 - 6) dopuszcza się możliwość realizacji uzbrojenia części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
2. Ustalenia dla poszczególnych rodzajów sieci uzbrojenia technicznego terenu.
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej Ø 100 przebiegającej w ulicy

Głównej oraz \varnothing 100 przebiegającej w ulicy Szkolnej, po rozbudowie istniejącej sieci wodociągowej – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

- b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni, zlokalizowanych na działkach inwestorów,
- 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) tymczasowo stosowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczania ścieków sanitarnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe z wywozem do punktu zlewnego fekaliów), do czasu realizacji gminnej sieci sanitarnej,
- b) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków indywidualnych lub grupowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
- c) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1,
- d) budowę kanału tłoczego ścieków sanitarnych,
- e) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Jeszkowice – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód deszczowych do rowu przebiegającego na północ od obszaru objętego planem – na warunkach określonych przez właściciela rowu,
- 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) lokalne źródła 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 słupowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem EE1 – na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) zasilanie stacji transformatorowej, o której mowa w lit. a, poprzez budowę linii napowietrznej średniego napięcia wyprowadzonej z linii napowietrznej L-1019,
- c) budowę dodatkowej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie własnym inwestora, w przypadku wystąpienia dużego jednostkowego zapotrzebowania na energię elektryczną na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem

AG+MN2,

d) 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:

Ustala się miejsca wjazdu na teren nowej zabudowy objętej planem, jak na rysunku planu, od ulicy Szkolnej, od ulicy Głównej i od projektowanych sięgaczy drogowych. Warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z drogą powiatową uzgodnić z zarządcą dróg.

D z i a ł VII

Postanowienia końcowe

§ 11

Dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w razie ich zbycia przez właściciela lub użytkownika innego niż gmina Czernica, ustala się jednorazową opłatę od sprzedającego w wysokości 30 % wzrostu wartości tej nieruchomości, zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

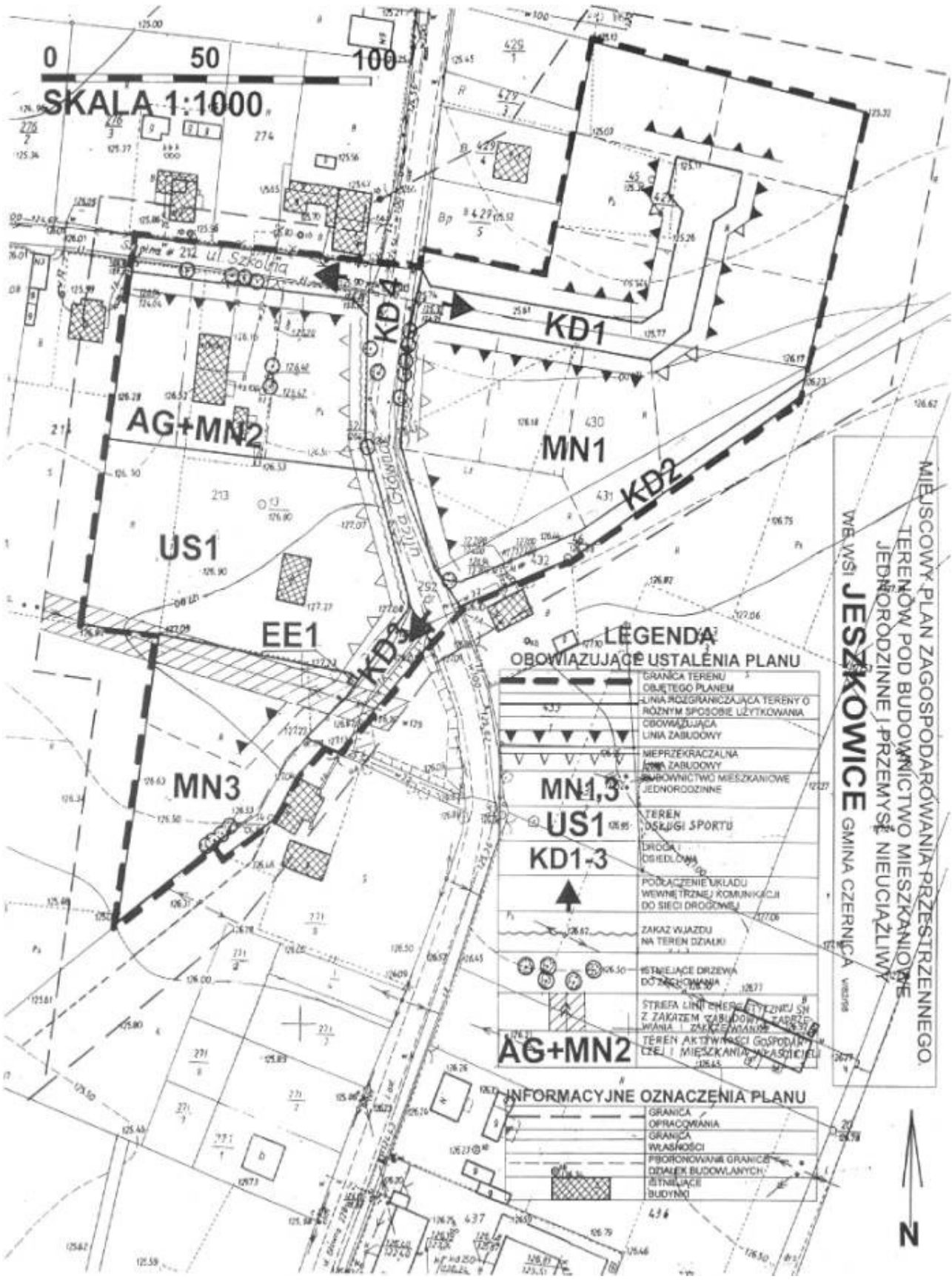
PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY

ZDZISŁAW SALWACH

Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2001 r. (poz. 1238)

0 50 100
SKALA 1:1000



LEGENDA
OBYWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOŚCIE UŻYTKOWANIA
	OBYWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	MEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ODKŁUGI SPORTU
	TEREN DRÓGA I DROGOWIA
	PODŁĄCZENIE UKŁADU WEWNĘTRZNEJ KOMUNIKACJI DO SIECI DROGOWEJ
	ZAKAZ WJAZDU NA TEREN DZIAŁKI
	ISTNIEJĄCE DRZEWA DO ZACHOWANIA
	STREFA LINII ENERGETYCZNEJ SIŁ Z ZAKAZEM ZABUDOWY, WYKONANIA I ZAKŁADANIE
	TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARSTWA I MIESZKANIA WŁASNOŚCI

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU

	GRANICA OPRACOWANIA
	GRANICA WŁASNOŚCI
	PRZEBIEG GRANIC DZIAŁEK BUDOWLANYCH
	SYGNALIZACJA BUDYNKU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
JEDNORODZINNE I PRZEMYSŁ NIEUZIĄGLIWE
WE WSI JESZKOWICE
 GMINA CZERNICA



