

**UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 30 grudnia 2003 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Jeszkowice,**

**gmina Czernica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz uchwały nr XXXII/304/2002 Rady Gminy Czernica z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Jeszkowice, gmina Czernica, Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Jeszkowice, gmina Czernica.

D z i a ł

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2

**1. Plan obejmuje obszar położony w północnej części wsi Jeszkowice w obszarze przyległym do istniejącej zabudowy, popółnocnej i południowej stronie drogi do Wojnowic, wraz z przyległymi drogami i rowami melioracyjnymi, AM 1 Obręb Jeszkowice, gmina Czernica, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu. Powierzchnia terenu 7,30 ha.**

**2. Plan ustala:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

§ 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 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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 przeznacza 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) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
- 4) obowiązująca linia zabudowy,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 6) istniejący rów melioracyjny do zachowania,
- 7) granica pasa terenu szerokości 4 m dla konserwacji rowu melioracyjnego,
- 8) strefa ochronna gazociągu wysokiego ciśnienia g 300,
- 9) strefa ochronna linii elektrycznych,
- 10) istniejące drzewa do zachowania,
- 11) istniejące drzewa do usunięcia
- 12) włączenie układu komunikacji wewnętrznej do sieci drogowej.

#### § 5

**Ustalenia graficzne informacyjne:**

- 1) granica opracowania,
- 2) istniejące granice własności terenów,
- 3) proponowane granice działek budowlanych.

#### D z i a ł I I

### **USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

#### § 6

1. Ustala się, by budynki mieszkalne i gospodarcze charakterem nawiązywały do istniejącej

zabudowy w gminie.

2. Ustala się dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, z dachem dwu- lub czterosпадowym o spadku od 30 do 50 stopni, przy czym piwnice i poddasza nie są wliczane do liczby kondygnacji.

3. Ustala się jednakowy kąt nachylenia połaci dachów, krytych dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.

4. Dopuszcza się realizację kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.

5. Ustala się minimalną szerokość frontu działki na 24,0 m.

6. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 700 m<sup>2</sup>.

7. Dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej sąsiadujących działek w jedną.

8. Ustala się zakaz wprowadzenia usług polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, a szczególnie: samochodowych, blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących: pylenie, hałas, zanieczyszczenia atmosfery lub inne zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego.

### D z i a ł I I I

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### § 7

#### 1. Tereny oznaczone symbolami MN3, MN4:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,

2) dopuszcza się nieuciążliwe usługi wbudowane w partery budynków jednorodzinnych.

#### 2. Tereny oznaczone symbolami MN1, MN2, MN5:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,

2) na terenach objętych strefą, o której mowa w § 10 ust. 2 pkt 4 lit. e i f obowiązuje:

– zakaz lokalizacji zabudowy,

– obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,

– zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu),

– zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,

– dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu.

#### 3. Teren oznaczony symbolem KL:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga lokalna o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

#### 4. Teren oznaczony symbolem KD1:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga dojazdowa, wewnętrzna, osiedlowa o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających zakończona placem manewrowym.

#### 5. Tereny oznaczone symbolem KD2, KD3:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – sięgacze drogowe, osiedlowe o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających zakończone placem manewrowym.

#### 6. Tereny oznaczone symbolami NO:

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – przepompownia ścieków sanitarnych.

#### **7. Tereny oznaczone symbolem KR1, KR2:**

ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – rezerwa pod drogę dojazdową.

### **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 inspekcji zabytków archeologicznych, odpowiednich służb 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 (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150 z późniejszymi zmianami). Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia odpowiednich służb 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**

##### **§ 9**

1. Ustala się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 11.
2. Ustala się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych i niezabudowanych zielenią wysoką średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.
3. Ustala się ogrzewanie budynków: gazem z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi, energią elektryczną lub innymi proekologicznymi, w tym 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 V I**

#### **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 należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic,
- 2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale III, § 7,
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy,
- 4) dopuszcza się możliwość uzbrojenia części terenu przez inwestorów we własnym zakresie,
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako

towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,

6) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych, w granicach planu, 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) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej znajdującej się w obrębie wsi Jeszkowice, na warunkach określonych przez właściciela sieci,

b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnej studni zlokalizowanej na działce inwestora,

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 fekaliiów), do czasu realizacji gminnej sieci sanitarnej,

b) budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1,

c) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej wsi Jeszkowice poprzez planowaną przepompownię ścieków sanitarnych zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO – na warunkach określonych przez właściciela sieci,

### **3) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:**

a) odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie planu – na warunkach określonych przez administratora 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) dostawę gazu z projektowanej na terenie gminy Czernica sieci gazowej po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia, na warunkach określonych przez właściciela sieci,

b) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1,

c) wykorzystanie gazu do celów grzewczych oraz komunalnych,

d) dopuszcza się zasilanie w gaz ze zbiornika gazu płynnego zlokalizowanego na działce własnej inwestora,

e) szerokość strefy ochronnej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o Dn300 i Pn 6,3 Mpa wynoszącą po 20,0 m od ścianki gazociągu w obie strony,

f) dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy ochronnej gazociągu do szerokości wynikających z przepisów szczególnych po zastosowaniu przewidzianych przepisami rozwiązań technicznych, na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,

g) strefa, o której mowa w lit. e, stanowi obszar w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,

h) na terenach objętych strefą, o której mowa w lit. e i f, obowiązuje:

- zakaz lokalizacji zabudowy,
- obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
- zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu),
- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,

**5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:**

- a) lokalne źródła ciepła na paliwo płynne, gazowe lub elektryczne,
- b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

**6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

- a) zasilanie w energię elektryczną z planowanej stacji transformatorowej słupowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) budowę sieci kablowej niskiego napięcia ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1,
- c) likwidację linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV S-143a po wybudowaniu nowych linii wysokiego napięcia 110 kV planowanych przez właściciela sieci,
- d) do czasu likwidacji linii, o której mowa w lit. c ustala się strefę ochronną szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii), w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- e) przy zbliżeniach innych obiektów, niezwiązanych ze stałym pobycem ludzi do linii, o której mowa w lit. d należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych,
- f) dla linii napowietrznych średniego napięcia przebiegających przez obszar objęty planem ustala się strefę ochronną wynoszącą 10,0 m (po 5,0 m od osi linii), w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- g) przy zbliżeniach innych obiektów, niezwiązanych ze stałym pobycem ludzi, do linii, o których mowa w lit. f, należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych,

**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, od drogi lokalnej wychodzącej ze wsi w kierunku Wojnowic,
- 2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianą drogą uzgodnić z zarządcą dróg.

D z i a ł VII

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 11

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) stawkę procentową służącą do naliczania opłaty, o której

mowa w art. 36 ust. 3 wymienionej ustawy, ustala się na 15%.

§ 12

Tracą moc ustalenia "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.

§ 13

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

§ 14

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

PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY

*ZENON WARDEGA*

[Załącznik do uchwały Rady Gminy Czernica z dnia 30 grudnia 2003 r. \(poz. 642\)](#)