



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 października 2014 r.

Poz. 4246

UCHWAŁA NR XXXIX/369/2014 RADY GMINY CZERNICA

z dnia 29 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jeszkowice (południe)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Nr XIV/147/2012 z dnia 27 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jeszkowice (południe). Rada Gminy Czernica stwierdza, że sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Czernica XXVIII/261/2013 z dnia 30 sierpnia 2013r., i uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowi załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

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

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków;

- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 5) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 8) komunikacja - tereny przeznaczone pod lokalizację: parkingów, garaży, placów postojowych, placów manewrowych;
- 9) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 10) usługi - działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji lub wypoczynku, turystyki, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność biur i agencji, działalność ośrodków i placówek naukowych lub edukacyjnych a także działalność firm pocztowych, kurierskich i telekomunikacyjnych, zdrowia i opieki społecznej.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefa ochrony zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Ustala się grupy kategorii oraz kategorie przeznaczenia terenu, przyporządkowując poszczególnym grupom kategorii oraz kategoriom przeznaczenia terenu następujące oznaczenia literowe na rysunku planu:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RZ - tereny zieleni nieurządzonej;
- 3) ZL - tereny lasów;
- 4) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

- 5) WH - obiekty hydrotechniczne w tym elektrownie wodne i urządzenia towarzyszące;
- 6) KS - tereny obsługi komunikacji;
- 7) KDL – droga klasy L - lokalna;
- 8) KDD - droga klasy D – dojazdowa;
- 9) KDW - droga wewnętrzna;
- 10) KDPj - ciąg pieszo-jezdny.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują dopuszczenia i ograniczenia zawarte w Rozdziale 3.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenie działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu, w środowisku dla terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu, zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) południowa część obszaru opracowania położona jest w Obszarze Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” PLB020002 dla którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5) dla oznaczonego na rysunku planu Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 Grądy w Dolinie Odry PLH020017, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 6) dla oznaczonego na rysunku planu projektowanego Nadodrzańsko Oławsko – Wrocławskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 7) oznaczone na rysunku planu stanowiska roślin chronionych podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 320 „Pradolina Rzeki Odra” w strefach zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) Strefę ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi:
 - a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
 - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły,
 - d) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

- e) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: – wysokość budynków do 9m, (dopuszcza się np. ganek, garaż) – nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość, wyklucza się możliwość prowadzenia portyków, przypór, bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej, powstałej przed 1945r., – w nowej lub przebudowanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe (ewentualnie z naczółkami), symetryczne, o kącie nachylenia 38° - 45° , pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu, – budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub o ceglonym licu, – zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych, – należy stosować kolory pastelowe, – okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych można stosować okna w formie kwadratu, wielopodziałowe, – elementy dysharmonizujące, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, – wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, – obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej w tym nasadzeń przydrożnych oraz zachować krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, – umieszczanie reklam i innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione, – wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, – zakaz stawiania wolno stojących silosów;
- 2) na obszarze opracowania planu znajdują się obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
- Dom mieszkalny ul. Jelczańska 21/23,
 - Elektrownia wodna,
 - Jaz iglicowo-koźłowy,
 - Budynek szopy jazowej,
 - Budynek dyżurki śluzy I,
 - Śluza komorowa „Janowice I”,
 - Most drogowy nad śluzą I,
 - Śluza komorowa „Janowice II”,
 - Most drogowy nad śluzą II;
- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt. 2, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej,
 - b) należy zachować i odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji,
 - c) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji,
 - d) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny,
 - e) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrza oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
 - f) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - g) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - h) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych;

- 4) Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach której zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji - zatoki, parkingi, wiaty przystankowe;
- 2) ogrodzenia działek przyległe do dróg publicznych dopuszcza się o wysokości nie wyższej niż 1,7m, wykonane z cegły, drewna, kamienia, metaloplastyki, żywopłotów, zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 4) tablice reklamowe i informacyjne winny być umieszczane w rejonie wejścia do budynku lub na teren nieruchomości.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych uchwały;
- 2) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie linii zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę w sposób nie przekraczający elewacji frontowej budynków.

2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

- 1) w granicach opracowania planu występują wały przeciwpowodziowe;
- 2) określa się obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar międzywala), na którym obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się granicę 50-cio metrowej strefy od odpowiedniej stopy wału przeciwpowodziowego, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 4) w granicach opracowania planu występuje zasięg zalewu powodzi z 1997r.;
- 5) w granicach opracowania planu nie ustala się terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu MN:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - 900m² dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 600m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż:
 - 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 12 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60 do 120;
- 2) dla pozostałych terenów, chyba że z rysunku planu wynika inaczej:

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 100m²,
- b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 4m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60 do 120.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) na terenie lasu wyznaczonego na rysunku planu ZL zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, o ile przepisy odrębne tego nie wykluczają;
- 2) na terenie RZ obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem możliwości sytuowania budowli hydrotechnicznych na terenie 9RZ;
- 3) na terenie 12MN obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 4) wyznacza się dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji EC Czechnica – Oleśnica, pas technologiczny o szerokości 40m, po 20m licząc od osi linii, gdzie dopuszcza się użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, uwzględniając następujące ograniczenia:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
 - b) budowa i rozbudowa budynków i budowli wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa w tym minimalnych dopuszczalnych odległości od elementów znajdujących się pod napięciem oraz zachowania wymagań dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego emitowanego przez linię 110kV,
 - c) lokalizacja budynków i budowli nie może ograniczać dostępu do stanowisk słupowych sprzętem budowlanym;
- 5) należy pozostawić pas terenu o szerokości minimum 3m wolny od zabudowy, wzdłuż krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającą prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 15.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych – nie wyznaczonych na rysunku planu – szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 8 m;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia, ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków,
 - c) budowę przepompowni ścieków komunalnych, zlokalizowanych zgodnie z lokalnymi i technicznymi uwarunkowaniami;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji szkodliwych dla środowiska określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d,
 - f) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów, otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od nasadzeń pasa terenu o szerokości 3m;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolno stojące lub wbudowane,
 - d) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
 - c) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
- a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - b) dopuszcza się obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, że do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15% dla wszystkich terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **19MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i kultury, urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, garaże, parkingi, zabudowa gospodarcza, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

a) 900m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,

b) 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m;

3) wskaźnik intensywności zabudowy wynosi od 0,1 do 0,8;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) dach o nachyleniu połaci od 30° do 45°, dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną kolorze ceglastym, matowym;

6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, okien połaciowych;

7) dopuszcza się kondygnacje podziemne;

8) garaże mogą być wyłącznie parterowe, wysokość budynku nie może przekroczyć 6m i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego;

9) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:

a) nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż,

b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,

c) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,

d) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;

10) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25% dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 35% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

11) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 60% powierzchni działki;

12) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej należy stosować przepisy zawarte w § 10 ust.1 pkt 1);

13) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 3 m od linii rozgraniczającej z terenami: 1WS - 6WS, 9WS,

b) 5 m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDPj - 6KDPj,

c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDL dla terenu 7MN i 9MN,

d) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami 1KDD – 4KDD,

e) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami 1KDW – 10KDW, 13KDW, 15 KDW - 18KDW,

f) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką nr 455,

g) 12 m od terenu lasu - 1ZL;

14) dla działek znajdujących się na terenie 3MN, 4MN, 8MN dopuszcza się komunikację poprzez realizację przepustów na rowach przyległych do ww. terenów;

15) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12MN, zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZ do 9RZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń nieurzędzona;
- 2) uzupełniające – wały przeciwpowodziowe, boiska sportowe, przystanie rzeczne, pola biwakowe, urządzenia obsługi turystyki, ścieżki rowerowe, ciągi spacerowe, parkingi, obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych na terenie 9RZ.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – las, zalesienie, zadrzewienie;
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **9WS** ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe (w tym rzeka Odra).

2. Na terenie oznaczonym symbolem 8WS dopuszcza się budowle hydrotechniczne (jazy, zapory, śluzy wodne).

3. Na terenach oznaczonych symbolem 1WS – 6WS, 9WS dopuszcza się zarurowanie.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WH** do **2WH** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – budowle hydrotechniczne;
- 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, drogi wewnętrzne, zieleń izolacyjna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy wynosi od 0,1 do 1.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury przestrzennej, kolidującą z planowanym zainwestowaniem.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren urządzeń komunikacji;
- 2) uzupełniające – zieleń urzędzona, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga klasy L - lokalna;
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, pkt. 1 obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających od 0,5 m do 50 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **5 KDD** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga klasy D - dojazdowa;
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDD: 10 m;
- 2) dla drogi 2KDD: 8,80 m – 18,40 m;

- 3) dla drogi 3KDD: 6,30 m – 13,10 m;
- 4) dla drogi 4KDD: 3,50 m – 11,40 m;
- 5) dla drogi 5KDD: 2,50 m – 5,50 m.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **20KDW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga wewnętrzna, niepubliczna;
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDW: 5,40 m – 6,00 m;
- 2) dla drogi 2KDW: 7,00 m;
- 3) dla drogi 3KDW: 8 m;
- 4) dla drogi 4KDW: 8 m;
- 5) dla drogi 5KDW: 7,50 m – 6,30 m;
- 6) dla drogi 6KDW: 5,30 m – 6,30 m;
- 7) dla drogi 7KDW: 8 m;
- 8) dla drogi 8KDW: 8,30 m;
- 9) dla drogi 9KDW: 5,80 m;
- 10) dla drogi 10KDW: 8 m – 10 m;
- 11) dla drogi 11KDW: 7,00 - 8,00 m;
- 12) dla drogi 12KDW: 8,40 m;
- 13) dla drogi 13KDW: 7,70 m;
- 14) dla drogi 14KDW: 3,75 m – 6,90 m;
- 15) dla drogi 15KDW: 5,50 m – 6,00 m;
- 16) dla drogi 16KDW: 8,80 m – 10,40;
- 17) dla drogi 17KDW: 4,50 m – 7,20 m;
- 18) dla drogi 18KDW: 4,20 m – 8,70 m;
- 19) dla drogi 19KDW: 4,80 m – 15,00 m;
- 20) dla drogi 20 KDW: 4,00 m – 33,00 m.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDPj** do **6KDPj** ustala się przeznaczenie

- 1) podstawowe – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDPj: 3,90 m;
- 2) dla drogi 2KDPj: 3,50 m – 4,30 m;
- 3) dla drogi 3KDPj: 3,40 m – 4,30 m;
- 4) dla drogi 4KDPj: 4,60 m – 5,00 m;

5) dla drogi 5KDPj: 4,10 m – 5,00 m;

6) dla drogi 6KDPj: 2,70 m – 3.20 m.

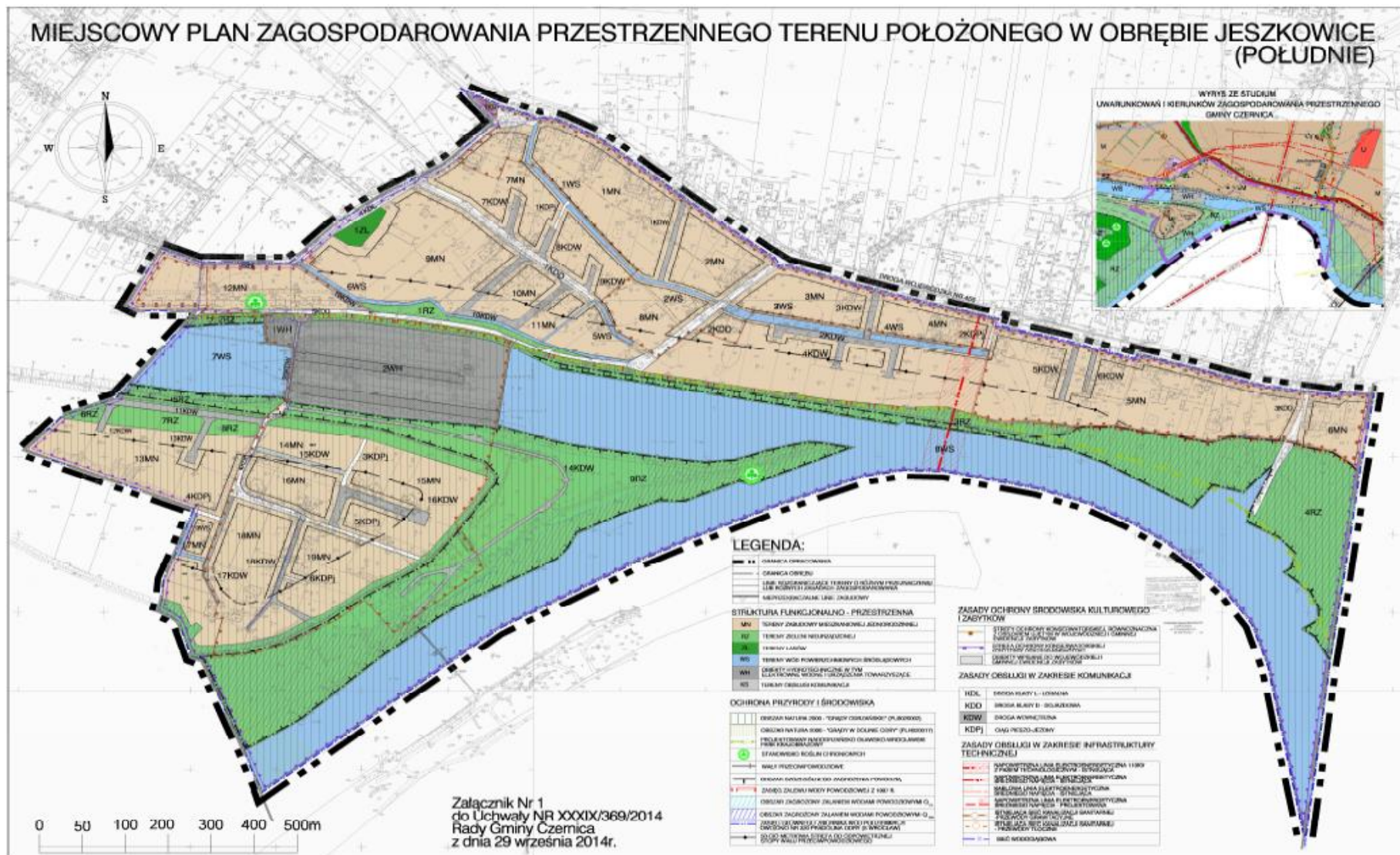
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czernica:
J. Jagielski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIX/369/2014
 Rady Gminy Czernica z dnia 29 września 2014 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/369/2014
Rady Gminy Czernica z dnia 29 września 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

terenu położonego w obrębie Jeszkowice (południe)

Lista nieuwzględnionych uwag

Nie uwzględnia się uwag:

1. Urszuli i Tadeusza Olejnik - wniesionej pismem z dnia 21.10.2013r.
2. Edyty i Cezarego Ostrowskich - wniesionej pismem z dnia 21.10.2013r
3. Edyty i Cezarego Ostrowskich - wniesionej pismem z dnia 21.10.2013r
4. Urszuli i Tadeusza Olejnik - wniesionej pismem z dnia 21.10.2013r.
5. Edyty i Cezarego Ostrowskich - wniesionej pismem z dnia 21.10.2013r
6. Joanny Wiązowskiej - wniesionej pismem z dnia 22.10.2013r

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/369/2014
Rady Gminy Czernica z dnia 29 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W OBREMBIE JESZKOWICE (POŁUDNIE), INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jeszkowice (południe), nie występują inwestycje z zakresu Infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.