

**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 wyłączone 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 zabudowa 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^o -45^o, 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 wolnostojących 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 wnętrz 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 odpowietrznej 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 wolnostojącej,
 - 600m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż:
 - 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 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 połąci 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 wolnostojące 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 wolnostojącej,
 - b) 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) wysokość budynku nie może przekroczyć 12m;
- 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 6m² do 20m²,
 - c) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - 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) 3m od linii rozgraniczającej z terenami: 1WS - 6WS, 9WS,
 - b) 5m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDPj - 6KDPj,
 - c) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDL dla terenu 7MN i 9MN,
 - d) 6m od linii rozgraniczającej z drogami 1KDD – 4KDD,
 - e) 6m od linii rozgraniczającej z drogami 1KDW – 10KDW, 13KDW, 15 KDW - 18KDW,
 - f) 10m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką nr 455,
 - g) 12m 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 nieurządzona;
- 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 (jazzy, 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 12m;
- 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 urządzona, 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 0,5m do 50m, 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: 10m;
- 2) dla drogi 2KDD: 8,80m – 18,40m;
- 3) dla drogi 3KDD: 6,30m – 13,10m;
- 4) dla drogi 4KDD: 3,50m – 11,40m;
- 5) dla drogi 5KDD: 2,50m – 5,50m.

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

§ 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 rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDPj: 3,90m;
- 2) dla drogi 2KDPj: 3,50m – 4,30m;
- 3) dla drogi 3KDPj: 3,40m – 4,30m;
- 4) dla drogi 4KDPj: 4,60m – 5,00m;
- 5) dla drogi 5KDPj: 4,10m – 5,00m;
- 6) dla drogi 6KDPj: 2,70m – 3.20m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

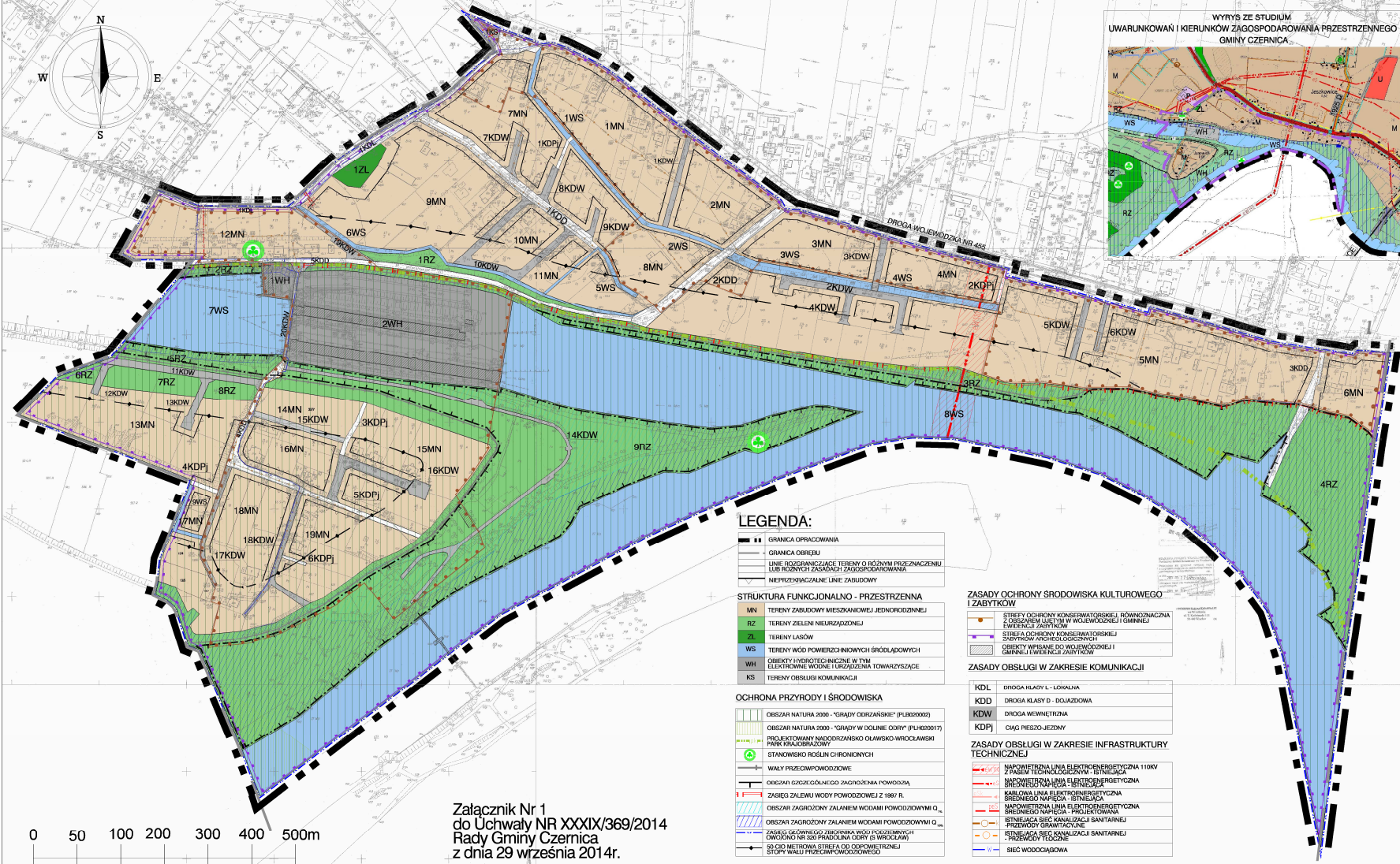
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Czernica

Jarosław Jagielski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE JESZKOWICE (POŁUDNIE)



LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA
 - GRANICA OBRĘBI
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEDZACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA**
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - RZ TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
 - ZL TERENY LASÓW
 - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODOPADOWYCH
 - WH OBIEKTY HYDROTECHNICZNE W TYM ELEKTROWNIE WODNE I URZĄDZENIA TOWARZYSZĄCE
 - KS TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- OCHRONA PRZYRODY I ŚRODOWISKA**
- OBRĘBI NATURA 2000 - "GRADY ODRZAŃSKIE" (PLH050003)
 - OBRĘBI NATURA 2000 - "GRADY W DOLINIE ODRY" (PLH20017)
 - PROJEKTOWANY MIASTECZKOWSKI ODLAWSKI-WROCŁAWSKI PARK KRAJOBRAZOWY
 - STANOWISKO ROŚLIN CHRONIENYCH
 - WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
 - OBRĘBI GOSZCZOLIŃSKO ZAGROŻONA POWODZIĄ
 - ZAKRES ZALEWY WODY POWODZIOWEJ Z 1987 R.
 - OBRĘBI ZAGROŻONY ZALANEM WODAMI POWODZIOWYMI Q₁₀₀
 - OBRĘBI ZAGROŻONY ZALANEM WODAMI POWODZIOWYMI Q₁₀₀
 - ZAKRES ODPORNEGO ZBIORNIKA WÓD POWIERZCHNIOWYCH OKOŁOŚCI NR 503 PRADOLINA ODRY G. WROCŁAW
 - ŚLĄDZ MIEJSCOWA STREFA DO ODPÓWTRZNEJ STOPY WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ RÓWNOLICZNA Z OBRĘBIEM LUB TYM W WOJEWÓDZIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ SZYBLOTÓW ARCHITEKTURALNYCH
 - OBIEKTY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**
- KDL DROGA KLASY L - LOKALNA
 - KDD DROGA KLASY D - DOJAZDOWA
 - KDW DROGA WYMNIEJENNA
 - KDPJ CIĄG PIESZO-JEZNY
- ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- NAPIĘTRZNA LINA ELEKTROENERGETYCZNA 110KV Z PASEM ISPOLIZOWANYM - ISTNIEJĄCA
 - NAPIĘTRZNA LINA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
 - KABLOWA LINA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - PROJEKTOWANA
 - NAPIĘTRZNA LINA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - PROJEKTOWANA
 - ISTNIEJĄCA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ PRZEDWOJOWYCHOWE
 - ISTNIEJĄCA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ PRZEDWOJOWYCHOWE
 - SIĘĆ WODOCIĄGOWA

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

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

ROZSTRZYGNĘCIE 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 OBRĘBIE 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.

Uzasadnienie
do uchwały Rady Gminy Czernica

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

W dniu 27 lutego 2012r. Rada Gminy w Czernicy podjęła uchwałę Nr XIV/147/2012r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jeszkowice (południe).

Na terenie objętym sporządzeniem niniejszego planu miejscowego przewiduje się zmiany przeznaczenie terenów. Głównym zadaniem planu jest dokonanie nowego ustalenia w przeznaczenia teren, mając na celu wprowadzenie przepisów prawa miejscowego umożliwiających inwestowanie.

Do projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8.09.2013r. do 8.10.2013r.

W dniu 07.10.2013r. zostały zorganizowane dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 7 uwag. Jedna uwaga została uwzględniona w całości, 3 uwagi zostały odrzucone natomiast 3 zostały uwzględnione częściowo.

Stwierdzono iż planu miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Gminy Czernica