

z dnia 30 maja 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzęstawa Wielka (część północna), gmina Czernica

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, ze zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319), a także w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/356/2006 z dnia 26 października 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzęstawa Wielka (część północna), gmina Czernica”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje swoim zasięgiem północną część obrębu Chrzęstawa Wielka w gminie Czernica, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące 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) przepisy odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) 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;
- 4) 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 mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;

- 7) powierzchnia zabudowy – powierzchnia kondygnacji parterowej budynku lub suma powierzchni kondygnacji parterowych budynków znajdujących się na danym terenie, liczona w zewnętrznym obrysie murów wraz z prześwitami i podcieniami;
- 8) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód;
- 9) zabudowa usługowa z zakresu:
 - a) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
 - b) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,
 - c) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,
 - d) usługi sportu lub rekreacji – działalność obiektów sportowych lub rekreacyjnych takich jak stadiony, hale sportowe, boiska sportowe, korty tenisowe, pola golfowe, baseny otwarte i kryte, lodowiska, obiekty zabudowy letniskowo-rekreacyjnej,
 - e) turystyki - działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów, pól namiotowych, itp.,
 - f) zdrowia – działalność przychodni, gabinetów lekarskich i rehabilitacyjnych.

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) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) nieobowiązujące linie podziału wewnętrznego;
- 2) zasięg obszaru objętego powodzią w lipcu 1997 r.;
- 3) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q1%;
- 4) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q10%;
- 5) granica udokumentowanego złoża;
- 6) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania

w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na ulicach i drogach publicznych oraz wewnętrznych;

- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zurbanizowanych może być realizowane po ich wstępnym podczyszczeniu do stopnia odpowiadającego wymogom odprowadzenia ścieków do wód i ziemi;
- 4) cały obszar objęty planem położony jest w obrębie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy”;
- 5) ze względu na zróżnicowane poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, tereny o symbolu „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oraz przepis wymieniony w ust. 3.

2. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej zabudowania dawnego młyna wraz z terenem przyległym obowiązują następujące wymogi:

- 1) forma nowej zabudowy powinna odpowiadać gabarytom pobliskiej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły a także jej podziałom architektonicznym;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 4) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury;
- 5) należy preferować inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru;
- 6) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 7) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym, dopuszcza się blachodachówkę;
- 8) ustala się dachy symetryczne, dwuspadowe, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn;
- 9) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania występujące w historycznej zabudowie wsi;
- 10) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, materiałów elewacyjnych (tynk, cegła);
- 11) ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, materiał, wysokość - w nawiązaniu do historycznych ogrodzeń, obowiązuje zachowanie istniejących ogrodzeń historycznych;
- 12) ustala się zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych (np. „siding”);
- 13) ustala się zakaz lokalizowania silosów i zbiorników na materiały masowe;
- 14) zabrania się umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, dopuszcza się tablice informacyjne instytucji, sklepów, zakładów, w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nieagresywnej formie.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że ogrodzenia wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się wykonywać wyłącznie z: kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, prętów lub siatek metalowych lub drewna.

§ 9. W zakresie odrębnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowiły inaczej, ustala się:

- 1) należy pozostawić pas terenu o szerokości minimum 4 wolny od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającą prowadzenie prac konserwacyjnych;
- 2) wyznacza się strefę techniczną dla istniejących na obszarze objętym planem napowietrznej linii elektroenergetycznej ŚN o szerokości po 5 m od osi linii, w obrębie której obowiązują wymogi wymienione w lit. a i b:
 - a) zakazuje się z lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobycem ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDL” – drogi klasy L – lokalne i „KDD” – drogi klasy D – dojazdowe;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDW” (w tym „KDWp” ciągi pieszo-jezdne);
- 3) na obszarze zabudowanym sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;
- 4) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 3, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących --inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 6) przebudowę istniejących i likwidację nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 7) przebudowa układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową przebudowę uzbrojenia technicznego;
- 8) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych – nie wyznaczonych na rysunku planu – pod warunkiem, że jeśli będą obsługiwać więcej niż jedną nieruchomość, szerokość ich pasów drogowych nie powinna być mniejsza niż 10 m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe,
 - c) przebudowę sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - d) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości i o odpowiednim ciśnieniu do terenów objętych planem.
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem grawitacyjno-tłocznym do komunalnej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę przepompowni ścieków komunalnych,
 - c) dopuszcza się budowę dodatkowych przepompowni ścieków, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów,
 - d) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej oraz innych obiektów budowlanych, odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,

- e) po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek przyłączenia wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych do odbiorników znajdujących się w obrębie planu,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - c) usunięcie z wód opadowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania wód opadowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c,
 - e) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki,
 - f) w przypadku zaistnienia takiej konieczności dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni wód opadowych oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora,
 - g) modernizację rowów i cieków będących odbiornikami wód opadowych,
 - h) zarurowanie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
 - i) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
 - j) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci,
 - k) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów rzek i otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienie wolnego od zabudowy i nasadzeń, pasa terenu o szerokości 3 m, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - c) budowę stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „T”,
 - d) budowę stacji transformatorowych na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej, w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią, stosownie do zapotrzebowania mocy,
 - e) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - f) budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu,
 - g) dopuszcza się skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia na odcinkach kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
 - h) dopuszcza się skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 5) w zakresie gazyfikacji ustala się:
- a) możliwość dostawy gazu z istniejącej na terenie gminy sieci gazowej, po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia,
 - b) budowę sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników indywidualnych gazu płynnego,
 - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury gazowniczej zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
 - e) strefę ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 80 i PN 6,3 Mpa zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) szerokość strefy, o której mowa w lit. e, wynoszącą dla budynków mieszkalnych 20 m po obu stronach gazociągu, którego przebieg pokazany jest na rysunku planu,
 - g) obszar, o którym mowa w lit. e, stanowi strefę, w której operator gazociągów jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
 - h) obowiązek uzgodnienia z operatorem gazociągu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
 - i) na terenach objętych strefą, o której mowa w lit. e obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - zakaz lokalizacji zabudowy,
 - obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską,
 - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
 - dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu z zarządcą gazociągu,
 - j) dopuszcza się modernizację, rozbudowę sieci gazowej wysokiego ciśnienia;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwa o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła ciepła opalane paliwem stałym,
 - c) wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
 - d) likwidację lub modernizację istniejących kotłowni na paliwo stałe, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 7) w zakresie telekomunikacji:
- a) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 3m; a wysokość nowych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie może przekraczać 15 m;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

- 1) określa się zasięg obszaru objętego powodzią w lipcu 1997 r.;
- 2) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q1%;
- 3) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q10%;
- 4) tereny górnicze lub zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt. 1, o nie więcej niż 5%;
- 3) szerokość frontu działek co najmniej 25m z wyjątkiem działek przyległych do placu manewrowego, lub działek o układzie wachlarzowym;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

§ 13. 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.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MN”, „US”;
- 2) w wysokości 0% dla terenów: „ZP,US”; „WS,US”, „RZ”, „WS”, „R”, „ZL”, „T”, „KDD”, „KDL”, „KDW”, „KDWp”.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „1MN” do „6MN” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i kultury,
 - b) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe towarzyszące funkcji mieszkaniowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury”;
- 2) poszerzenie ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 60% powierzchni działki;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze;
- 4) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 5) dach o nachyleniu połaci od 35° do 45°; kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
- 7) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego;
- 8) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy linie zabudowy określa się w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej teren z drogą „1KDL”,
 - b) 8 m od linii rozgraniczającej tereny z terenem „1KDD”,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej tereny z „4KDW”,
 - d) 5 m od linii rozgraniczającej tereny z terenami „1KDW”, „2KDW”, „3KDW”, „6KDW”.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „US” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu lub rekreacji;

2) uzupełniające – usługi gastronomii, handlu, turystyki, hotelarstwa, zdrowia, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) usługi uzupełniające nie mogą przekroczyć 50% powierzchni terenu przeznaczenia podstawowego;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów mieszkaniowych jako uzupełnienia zabudowy podstawowej pod warunkiem iż powierzchnia użytkowa mieszkań nie będzie przekraczać 30% powierzchni użytkowej obiektów usługowych a mieszkania będą miały charakter mieszkań służbowych dla zarządców lub właścicieli obiektów;
- 3) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie podstawowej jak: urządzenia infrastruktury technicznej (przepompownie ścieków, trafostacje itp. zlokalizowane w obiektach budowlanych, a także obiekty gospodarcze, garaże;
- 5) dopuszcza się poszerzanie ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działki;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze;
- 4) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 5) dach wielospadowy o nachyleniu połaci od 35° do 45°; kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
- 7) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości min 5 m od linii rozgraniczającej drogę w tym także dróg wewnętrznych;
- 9) zapewnić stanowiska postojowe zgodnie ze wskaźnikiem:
 - a) 1 stanowisko na mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na każde 30 m² usług.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „ZP,US” ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzonej oraz terenowe usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi hotelarskie, usługi gastronomii, handlu, turystyki bez obiektów kubaturowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) nowe budynki mogą być wyłącznie tymczasowymi obiektami kubaturowymi, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 50m², a wys. 7m;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się poszerzenia ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „WS,US” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – terenowe usługi sportu i rekreacji oraz wody powierzchniowe (oczka wodne, stawy i inne zbiorniki wód stojących);

2) uzupełniające – usługi hipoterapii, jeździectwa rekreacyjnego, sportowego, zieleń nieurządzona, zieleń urządzona, łąki, pastwiska, zadrzewienia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) dopuszcza się zieleń urządzoną, zakrzewienia, zadrzewienia, łąki, pastwiska i padoki;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie dróg wewnętrznych dla obsługi terenu;
- 3) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 4) dopuszcza się miejsca postojowe (parkingi).

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1RZ” do „6RZ” ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – łąki i pastwiska, tereny rolnicze, lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych oraz jakichkolwiek budynków;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie dróg dla obsługi gruntów rolnych;
- 3) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1R” do „6R” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – łąki i pastwiska, lasy, zieleń nieurządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych oraz jakichkolwiek budynków;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie dróg dla obsługi gruntów rolnych;
- 3) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „ZL” ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy, zalesienia, zadrzewienia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków;
- 2) dopuszcza się ciągi piesze i rowerowe, parkingi leśne;
- 3) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1WS” do „6WS” ustala się przeznaczenie - wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „T” ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia i obiekty telekomunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się poszerzanie ulic publicznych, ciągów pieszych i rowerowych, przy czym użytkowanie to nie może przekroczyć więcej niż 40% powierzchni terenu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 10% powierzchni działki.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1KDL” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga lokalna.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zieleń towarzysząca;

- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną oraz za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania dla „1KDL”.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1KDD” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zieleń towarzysząca;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną oraz za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1KDW” do „6KDW” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zieleń towarzysząca;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – min 8 m.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KDWP” ustala się przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny.

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Czernica

Jarosław Jagielski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/42/2011
Rady Gminy Czernica
z dnia 30 maja 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/42/2011
Rady Gminy Czernica
z dnia 30 maja 2011 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/42/2011
Rady Gminy Czernica
z dnia 30 maja 2011 r.
Zalacznik3.doc

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Chrzastawa Wielka (część północna), gmina Czernica.**

Rada Gminy Czernica dokonuje rozstrzygnięcia uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Czernica, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami) w następujący sposób:

1. **Nie uwzględnia się** uwagi Pana Piotra Kunysza, dotyczącej przeznaczenia części działki dz. nr 258 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub siedliskową. (uzas: działka znajduje się poza granicą opracowania planu).
2. **Nie uwzględnia się** uwagi Pana Romana Suchodolskiego, dotyczącej przeznaczenia części działki dz. nr 258 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub siedliskową. (uzas: działka znajduje się poza granicą opracowania planu).
3. **Nie uwzględnia się** uwagi Pana Mieczysława Świętochowskiego dotyczącej lokalizacji obiektów kubaturowych niezbędnych w celu obsługi ośrodka jazdy konnej na działce nr 55/3 (uzas: w zapisach studium zakaz lokalizacji budynków kubaturowych).

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY CZERNICA**

Jarosław Jajdziński

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI CHRZĄSTAWA WIELKA (CZĘŚĆ PÓŁNOCNA), GMINA CZERNICA,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH
FINANSOWANIA**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY CZERNICA
Jarosław Jagielski