

# UCHWAŁA NR XXXIV/289/2010

## RADY GMINY CZERNICA

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Małe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, 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 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. 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) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Czernica XXXVIII/360/06 z 26 października 2006 roku Rada Gminy Czernica, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Małe.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) Rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy Czernica,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,

**§ 2.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Czernica.

- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 7) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie frontowej ściany budynku. Linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, schody, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze,
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
- 10) nieuciążliwych usługach lokalnych- należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
- 11) usługach komercyjnych- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania- zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
- 12) usługach publicznych- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich

dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,

2. Pojęcia pozostałe należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej,
- 6) granice zbiornika wód podziemnych GZWP nr 320,
- 7) granice terenów zamkniętych,
- 8) granice stref ochronnych od sieci energetycznych,
- 9) obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,
- 10) gazociąg wysokiego ciśnienia 300DN 6,3MPa wraz z granicą terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu,
- 11) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia 500DN 8,4MPa wraz z granicą terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu,
- 12) projektowana linia energetyczna 110kV wraz z granicą terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu

2. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

3. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

- 1) proponowane podziały na działki budowlane,

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

**§ 4.** Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ład przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) Ochrona ład przestrzennego powinna być realizowana przez:

- a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
  - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
  - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
- a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) znaki reklamowe i informacyjne,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) ogrodzenia.
- 3) Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
- a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) grodzienia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu,
  - c) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń frontowych prefabrykatów żelbetowych.
- 4) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

## **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się

następujące ustalenia:

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MN/1- MN/31 oraz zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MU/1- MU/8, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 3) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy własnego terenu,
- 4) Na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych, do gruntu.
- 5) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolami: MN/1- MN/31 oraz zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MU/1- MU/8.
- 6) Południowa część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320- „Pradolina rzeki Odra S Wrocław) i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej,
- 7) Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Widawy”. Wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim

zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza też do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów.

2. W strefie „B” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy, oraz kompozycje zieleni (historycznych alei),
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- 4) przyznaje się pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 5) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią
- 6) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
- 7) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- 8) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka w kolorze ceglonym), w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- 9) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej danej wsi,
- 10) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
- 11) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
- 12) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,

- 13) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- 14) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii telefonicznych i energetycznych.

3. Określa się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla całego obszaru objętego opracowaniem planu, dla której obowiązują następujące wymogi:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 2) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywanych robót budowlanych.

4. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Dom mieszkalny, ul. Zielona 4, mur., pocz. XX w.
- 2) Dom mieszkalny, ul. Zielona 9, mur., ok. 1900 r.
- 3) Dom mieszkalny, ul. Zielona 18 (stary nr 12), mur., pocz. XX w
- 4) Dom mieszkalny, ul. Zielona 13,15 (stary nr 13), mur., ok.1900
- 5) Dom mieszkalny, ul. Zielona 20 (stary nr 14), mur., pocz. XX w
- 6) Dom mieszkalny, ul. Zielona 25 (stary nr 21), mur., ok. 1900 r.

5. Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:

- 1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien

i drzwi,

- 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- 5) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- 6) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym,
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- 8) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich,
- 9) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 10) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.

6. Określa się stanowisko archeologiczne, powierzchniowe, dla którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych,
- 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa,
- 3) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
- 4) zasób ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.

7. Dla pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania planu, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:



- 1) Wobec terenów położonych w sąsiedztwie stref ochrony konserwatorskiej oraz obiektów objętych wojewódzką ewidencją zabytków, należy przewidzieć funkcje oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy uwzględniające wartości zabytkowe otoczenia.
- 2) Nowa zabudowa, przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach,
- 3) Należy stosować zabudowę niewysoką (jedno-, dwukondygnacyjną) ze stromymi dachami, krytymi dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym matowym (nie dotyczy terenów określonych w § 18, 19 i 20).
- 4) Nową zabudowę należy lokalizować w logicznym rozwinięciu przy istniejącej siatce dróg,

#### § 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG/1,
- 2) tereny dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ/1-KDZ/5,
- 3) tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1- KDL/5,
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/1-KDD/4,
- 5) tereny ciągów pieszo-jezdnymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ/1-11,
- 6) tereny zieleni urządzonej określonej na rysunku planu symbolem ZP/1 - ZP/11.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1 określa się lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych,
- 2) na terenach zieleni rządzonej ZP/1- ZP/11 określa się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie:

- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia 300DN 6,3MPa wraz z granicą terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu,
- 2) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia 500DN 8,4MPa wraz z granicą terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu,
- 3) południowa część obszaru opracowania planu znajduje się na terenie zbiornika wód podziemnych GZWP nr 320 „Pradolina rzeki Odra (S Wrocław).

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 9.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Z uwagi na występujący na całym obszarze objętym planem wysoki poziom wód gruntowych wprowadza się zakaz podpiwniczenia budynków,

2. Na obszarze objętym planem wyznacza się obszary objęte zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem R/1- R/3.

**§ 10.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg:

- 1) głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDG/1,
- 2) zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ/1- KDZ/5,
- 3) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL/1- KDL/5,
- 4) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD/1- KDD/4,
- 5) ciągów pieszo jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDPI/1-11.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na mieszkanie
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 5) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych,

## § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych za zgodą zarządcy drogi. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

2. Obsługę obszaru objętego zmianami planu w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociagową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi),
  - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych,
- 3) w zakresie kanalizacji deszczowej- sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
  - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
  - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, na terenach przeznaczonych pod

zabudowę i użytkowanych rolniczo:

- a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
  - b) przyłączanie nowych obiektów do sieci rozdzielczej odbywać się będzie w oparciu o warunki określone przez operatora sieci,
  - c) dopuszcza się do czasu realizacji sieci rozdzielczej zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny,
  - d) dla gazociągu wysokiego ciśnienia 300DN 6,3MPa oraz projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia 500DN 8,4MPa wraz z granicą terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu, określoną na rysunku planu, o szerokości 40m (po 20 od osi gazociągu), licząc od ścianki gazociągu, wprowadza się następujące wymogi:
    - w granicach terenu określonego na rysunku planu, zarządca sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
    - ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci lokalizację obiektów wzdłuż strefy przed wydaniem pozwolenia na budowę,
    - zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy,
    - obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
    - dopuszcza się prowadzenie sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu ich przebiegu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci gazowej,
    - określa się zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2m od osi gazociągu) podczas eksploatacji
    - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
- a) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady w uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci.
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych,

- c) pozostawia się przebieg istniejących tras linii elektroenergetycznych o napięciu 20kV wraz ze strefami, w obrębie których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - d) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych określonych na rysunku planu symbolem Elub z projektowanych sieci odbywać się będzie na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - e) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
  - f) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą zarządcy drogi oraz poza pasem drogowym,
  - g) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako napowietrzne lub skablowane,
  - h) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
- 6) w zakresie gospodarki odpadami – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów.
- a) Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
    - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
    - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie telekomunikacji- obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne na warunkach określonych przez właściciela sieci, w liniach rozgraniczających drogi,
- a) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej możliwa jest jedynie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem R/3.

**§ 12.** Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów: Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

**§ 13.** Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN= 20m,

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU= 24m,

3) w zabudowie oznaczonej symbolem U,= 24m,

4) w zabudowie oznaczonej symbolem P,= 30m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN= 1000 m<sup>2</sup>,

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU= 1200 m<sup>2</sup>

3) w zabudowie oznaczonej symbolem U= 1500 m<sup>2</sup>

4) w zabudowie oznaczonej symbolem P= 2500 m<sup>2</sup>

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów**

**§ 14.** MN/1-31– przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem działalności gospodarczej w ramach istniejących gospodarstw rolnych,

b) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne)  
o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,

c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

d) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, w wykluczeniu parkowania pojazdów powyżej 3,5 t.

e) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,

2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,

3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu

- terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35- 50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
  - 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
  - 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
  - 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
    - a) 10m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
    - b) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
    - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - d) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
    - e) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
    - f) 3m od granicy cieków wodnych,
    - g) 10m od granic terenu zamkniętego,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki,
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
  - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
  - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
  - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200m<sup>2</sup>,
- 2) Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek, określone w ust.3 pkt 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.

**§ 15.** MU/1- MU/8– przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
  - c) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35- 50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogających formę dachu,



- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
  - 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
  - 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
    - a) 10m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
    - b) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
    - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - d) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
    - e) 3m od granicy cieków wodnych,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
  - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
    - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m
    - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>, przy czym część usługowa nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>,
  - 2) Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek, określone w ust.3 pkt 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.

**§ 16. U/1-2– przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
  - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
  - d) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
- 3) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
- 4) dachy budynków usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35- 50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych,
- 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
  - a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
  - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 8) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
- 9) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:

- a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
- b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
  - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,

**§ 17. P/1, P/2, P/3 – przeznaczenie podstawowe – tereny działalności produkcyjnej, baz, składów, magazynów, usług**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią działalność produkcyjna, bazy, składy, magazyny oraz usługi,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z wymogami określonymi w par.14,
  - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
  - d) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
  - e) elementów reklamowych i informacyjnych,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele produkcyjne i usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wysokość przebudowywanych i nowych obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i magazynowych powinna być dostosowana do wymogów techniczno- technologicznych, lecz nie może być wyższa niż 10 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu,
- 3) maksymalna wysokość budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie może być wyższa niż 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- 4) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno- usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
- 5) dachy budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku)

- dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
    - a) 8m od linii rozgraniczających drogę klasy L
    - b) 10m od granic terenu zamkniętego,
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
  - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 9) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
  - 10) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
    - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 30 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,

**§ 18. ZP/1- ZP/11 - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej urządzonej, takiej jak parki, zieleńce, skwery, itp.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleń parkowa urządzona,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) ciągów pieszych i rowerowych,
  - c) urządzeń sportowo- rekreacyjnych,
  - d) obiektów małej architektury,

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek utrzymania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz

nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,

2) minimalna szerokość ciągu pieszego 1,5 m.

**§ 19.** ZI/1- ZI/2– przeznaczenie podstawowe– tereny zieleni izolacyjnej, wzdłuż ciągów komunikacyjnych– wymagane wielopoziomowe zadrzewienie terenu,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi wielopoziomowa zieleń izolacyjna,

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) ustala się wymóg zadrzewienia i zakrzewienia w pasie terenu określonym na rysunku planu,

2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 20.** R/1, R/2, R/4, R/5 i R/6– przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze– uprawy polowe,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),

b) ciągów pieszych i rowerowych,

c) dróg transportu rolnego,

d) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne,

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,

**§ 21.** R/3, – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze– uprawy polowe,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),

b) urządzeń telekomunikacyjnych –stacji telefonii komórkowej,

c) ciągów pieszych i rowerowych,

d) dróg transportu rolnego,

e) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących

stosunki wodne,

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,

**§ 22.** WS/1- WS/14– przeznaczenie podstawowe- tereny wód otwartych i płynących, w tym rowy melioracyjne i ciekі wodne,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią śródlądowe wody płynące (cieki wodne i rowy melioracyjne),

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,

2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych pod warunkiem nie zaburzania ich prawidłowego funkcjonowania,

3) wprowadza się zakaz groduzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 3 m pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji.

4) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniących je przed zanieczyszczeniem,

**§ 23.** E/1- E/9– przeznaczenie podstawowe– tereny urządzeń elektroenergetycznych– stacje transformatorowe na wydzielonych działkach.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia elektroenergetyczne,

2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej,

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) dla nowych stacji transformatorowych określa się ich maksymalną wysokość do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,

2) docelowa wielkość działek będzie określona na etapie projektowym

3) dopuszcza się lokalizację stacji w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.

4) dla ogrodzenia stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:

a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m,

b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

**§ 24.** K/1- K/3– przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej –w tym przepompownie ścieków.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej,

**§ 25.** Teren drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG/1.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga główna klasy G (docelowo droga wojewódzka nr W 455)
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
  - b) równoległych dróg do obsługi terenów zainwestowanych i rolnych,
  - c) środków ochrony czynnej zmniejszającej uciążliwość drogi (ekrany naturalne z zieleni i akustyczne)
  - d) chodników i ścieżek rowerowych,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Wprowadza się zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi KDG/1 dla nowowydzielanych terenów.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 35 m, (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami)
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 5,0-6,0 m,
- 3) wyklucza się zjazdy i wyjazdy bezpośrednio z terenów przyległych do drogi,
- 4) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

**§ 26.** Teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ/1, KDZ/2 i KDZ/3.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga zbiorcza klasy Z, dopuszczalna klasa L (istniejąca droga powiatowa nr 1925D),
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
  - b) równoległych dróg do obsługi terenów zainwestowanych i rolnych,
  - c) chodników i ścieżek rowerowych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 15- 20 m, (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 5,0-6,0 m,
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
  3. Nowe włączenia do drogi nr 1925D za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
  4. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27.** Teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ/4.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga zbiorcza klasy Z, (istniejąca droga powiatowa nr 1535D)
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
  - b) równoległych dróg do obsługi terenów zainwestowanych i rolnych,
  - c) chodników i ścieżek rowerowych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 15- 20 m, (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 5,0-6,0 m,
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
  3. Nowe włączenia do drogi nr 1535D za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
  4. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28.** Teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ/5

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga zbiorcza klasy Z, dopuszczalna klasa L (istniejąca droga powiatowa nr 1924D)



2) dopuszcza się lokalizację:

- a) chodników i ścieżek rowerowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 15 -20m, (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 5,0-6,0 m,
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
  - 3. Nowe włączenia do drogi nr 1924D za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
  - 4. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29.** Teren dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1, KDL/2, KDL/3 i KDL/5.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi lokalne klasy L,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu)
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 5,0-6,0 m,
- 3) skrzyżowania dróg lokalnych z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 4) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

**§ 30.** Teren dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/1- KDD/4.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe klasy D

2) dopuszcza się lokalizację:

a) chodników i ścieżek rowerowych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu)

2) minimalna szerokość jezdni = 5,0 m,

3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

**§ 31.** Teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW/1- KDW/20.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe wewnętrzne,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) chodników i ścieżek rowerowych

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 8- 10m w (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu), dla drogi KDW/14 dopuszcza się szerokość 6m,

2) skrzyżowania dróg dojazdowych wewnętrznych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

4) realizacja drogi wewnętrznej jest obowiązująca w przypadku dokonania podziału nieruchomości, zgodnego z rysunkiem planu, w ramach proponowanego wewnętrznego podziału nieruchomości,

**§ 32.** Teren ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ/1-7 i KDPJ/9-11.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią ciągi pieszo- jedne,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających- 5 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu)

2) minimalna szerokość jezdni utwardzonej - 3,5 m,

3) skrzyżowania ciągów pieszo-jezdnych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

4) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających- 1,5 m,

**§ 33.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

1. MN, MU-15%

2. U, P-15%

3. ZP, ZI-0,1%

4. WS, R, E, K-0,1%

5. Pozostałe tereny - 0,1 %

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

**§ 34.** Traci moc uchwała Rady Gminy Czernica nr XXX/219/2009 z dnia 24 listopada 2009 roku

**§ 35.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

**§ 36.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodniczący Rady  
Gminy Czernica**

**Karol Pietrucha**

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr  
XXXIV/289/2010  
Rady Gminy Czernica  
z dnia 29 kwietnia 2010 r.  
Zalacznik1.pdf

**Załącznik nr 1**

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr  
XXXIV/289/2010  
Rady Gminy Czernica  
z dnia 29 kwietnia 2010 r.  
Zalacznik2.pdf

**Załącznik nr 2**

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr  
XXXIV/289/2010  
Rady Gminy Czernica  
z dnia 29 kwietnia 2010 r.  
Zalacznik3.pdf

**Załącznik nr 3**