

**UCHWAŁA NR XXXVII/321/2010
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 19 października 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wojnowice, gmina
Czernica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Czernica Nr XXXVIII/365/2006 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wojnowice, gmina Czernica, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, Rada Gminy Czernica uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wojnowice, gmina Czernica, w granicach opracowania.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wojnowice, gmina Czernica, są następujące załączniki:

- 1) nr 1 - rysunek planu wsi Wojnowice, gmina Czernica - skala 1:1000,
- 2) nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wojnowice, gmina Czernica,
- 3) nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) przepisach szczególnych – rozumie się przez to aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, normy branżowe
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
- 4) terenie – rozumie się przez to obszar o określonej funkcji oznaczony symbolem i wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu powinna stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,
- 6) przeznaczeniu dopuszczającym - rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, która ją uzupełnia lub wzbogaca, jednocześnie nie koliduje z nią lub nie wyklucza możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym,
- 7) urządzeniach towarzyszących - rozumie się przez to wszelkie obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia, związane z danym przeznaczeniem podstawowym terenu, których szczegółowej lokalizacji plan nie określa, w tym:
 - a) elementy infrastruktury technicznej - sieci, przyłącza i urządzenia instalacyjne,
 - b) elementy czasowego gromadzenia i segregacji odpadów oraz elementy służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,

- c) elementy komunikacji wewnętrznej – drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca postojowe, parkingi,
 - d) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - e) zieleni ozdobna i urządzona,
 - f) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw,
 - g) inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej,
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą granicę terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linie te odnoszą się do nowo projektowanych budynków i budowli,
- 9) produkcji i usługach uciążliwych – rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą związaną z usługami, produkcją, przetwórstwem i magazynowaniem, która należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi,
- 10) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to taki rodzaj działalności gospodarczej związanej z usługami, który nie spowoduje obniżenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, takich jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji itp., poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Określenia użyte w planie miejscowym, a nie zdefiniowane w ust.1 niniejszego paragrafu należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 3. Obowiązujące ustalenia planu

1. Dla określenia wytycznych do realizacji projektowanych inwestycji w obszarze objętym planem, obowiązują ustalenia zawarte:

- 1) w tekście uchwały,
- 2) na rysunku planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) przeznaczenie terenów i ich symbole,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) oznaczenia funkcji, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów;
- 6) granice stref technicznych i ochronnych od sieci energetycznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.

4. W ustaleniach planu nie określa się poniższych zagadnień, o których mowa w art.15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.):

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich obszarów,
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji - ze względu na brak takich obszarów,
- 3) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych - ze względu na brak ich występowania,
- 4) terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², ze względu na brak ich występowania.

5. W sprawach nieuregulowanych ustaleniami niniejszej uchwały obowiązują aktualne w momencie realizacji inwestycji przepisy szczególne.

§ 4. Ogólne zasady ochrony środowiska i wartości przyrodniczych

1. Na obszarze planu obowiązują, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów na obszarze ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina Odry (S Wrocław)”, planowanego do objęcia wysoką i najwyższą ochroną.

2. Ustala się przy realizacji nowych inwestycji ochronę stosunków wodnych oraz istniejącej zieleni, w szczególności starodrzewu.

3. Zakazuje się likwidowania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przyrody, ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa.

4. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic własności terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz obiektów, a także sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej.

5. Realizacja planowanych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wg przepisów szczególnych.

6. Jako tereny podlegające ochronie przed hałasem wskazuje się tereny oznaczone symbolami:

- 1) MN - jako tereny zabudowy jednorodzinnej,
- 2) MU - jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 3) US - jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe.

7. Ustala się obowiązek wykonania nawierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i chemicznych do podłoża i wód gruntowych; w przypadku występowania ww. zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

8. Ustala się strefę ochronną w odległości 50 m od cmentarza, w której obowiązują przepisy szczególne.

9. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Na obszarze objętym planem ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlega obiekt wpisany do rejestru zabytków:

- 1) Kościół filialny p.w. św. Wawrzyńca, mur., wzmian. jako paraf. 1353, ob. L.1801-1805, l. 1841-42, 1889 r. (wieża), odbudowany po spaleniu w 1968 r., Nr rejestru 692/W z dnia 16.05.1994 r. z cmentarzem poewangelickim , 1 poł. XIX w.

2. Wszystkie prace wymagające pozwolenia na budowę, dotyczące formy architektonicznej powyższego obiektu (układu, elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, dachu i jego pokrycia) oraz podział zabytku nieruchomego, zmiana przeznaczenia lub sposobu korzystania, umieszczanie urządzeń technicznych i reklam wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

3. Na obszarze objętym planem występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- 1) cmentarz poewangelicki, na wschodnim krańcu wsi, 2 poł. XIX w.,
- 2) cmentarz katolicki, na południe od wsi, poł. XIX w.,
- 3) dworek ob. Klub Prasy i Książki, ul. Główna 41, mur., ok. 1870r.,
- 4) świetlica, ul. Główna 3, mur., l. 1880-90,
- 5) dom mieszkalny, ul. Główna 3, mur., ok. 1880r.,
- 6) dom mieszkalny, ul. Główna 5, mur., ok.1890r.,
- 7) dom mieszkalny, ul. Główna 8, mur., pocz. XX w.,
- 8) dom mieszkalny, ul. Główna 10, mur., pocz. XX w.,

- 9) dom mieszkalny, ul. Główna 12, pocz. XX w.,
- 10) dom mieszkalny, ul. Główna 14/16, ok. 1890r.,
- 11) dom mieszkalny, ul. Główna 18, mur., ok. 1890r.,
- 12) dom mieszkalny, ul. Główna 24, mur., ok. 1890r.,
- 13) dom mieszkalny, ul. Główna 25, mur., ok. 1880r.,
- 14) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Główna 29, mur., pocz. XX w.,
- 15) dom mieszkalny, ul. Główna 30, mur., ok. 1880r.,
- 16) dom mieszkalny, ul. Główna 32, mur., ok. 1900r.,
- 17) dom mieszkalny, ul. Główna 37, mur.-szach. ok. 1890r.,
- 18) stajnia, ul. Główna 38, mur., ok. 1880r.,
- 19) zespół mieszkalno-gospodarczy:
 - a) dom mieszkalny, ul. Główna 42, mur., ok. 1890r.,
 - b) stajnia, ul. Główna 42, mur., ok. 1870r.,
- 20) dom mieszkalny, ul. Główna 45, mur., ok. 1890r.,
- 21) dom mieszkalny, ul. Główna 48, mur., pocz. XX w., 1923r.,
- 22) dom mieszkalny, ul. Główna 49, mur., ok. 1900r.,
- 23) dom mieszkalny, ul. Główna 50, mur., 1867r.,
- 24) dom mieszkalny, ul. Główna 52, mur., 1911r.,
- 25) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Główna 55, mur., pocz. XX w.,
- 26) dom mieszkalny, ul. Główna 57, mur., pocz. XX w., 1920r.,
- 27) dom mieszkalny, ul. Główna 58, mur., ok. 1890r.,
- 28) dom mieszkalny, ul. Główna 59, mur., ok. 1900r.

4. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować bryłę budynku, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę drzwi i okien,
- 5) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- 6) należy stosować kolorystykę nawiązującą do stosowanej w przeszłości,
- 7) należy utrzymywać w należyтым stanie technicznym, z zachowaniem formy, urządzenia techniczne trwale związane z miejscem posadowienia (mosty, przepusty, itp.),
- 8) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.

5. Wszelkie prace budowlane w obiektach zabytkowych, a także dokonywanie podziałów zabytków, zmiany sposobu ich użytkowania, umieszczanie urządzeń technicznych i reklam wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są chronione stanowiska archeologiczne:

- 1) obszar AZP 81–30:
 - a) (50) stanowisko nr 1/44, ślad osadnictwa; kultura łużycka, V okres epoki brązu – okres halsztacki,

- b) (51) stanowisko nr 2/45, osada; późne średniowiecze,
- c) (52) stanowisko nr 3/46, ślad osadnictwa; pradziejowa osada; późne średniowiecze,
- d) (53) stanowisko nr 4/47, ślad osadnictwa; kultura przeworska?; okres rzymski, późny?; ślad osadnictwa; późne średniowiecze.

7. W obrębie znajdujących się na obszarze gminy chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także zakładanie infrastruktury technicznej oraz innych wykopów ziemnych) należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) wszelkie prace ziemne powinny być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi oraz prowadzone pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; powyższe zezwolenie konserwatorskie na prace archeologiczne i wykopaliskowe należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę.

8. Na obszarze planu wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje zabudowania byłego folwarku, teren kościoła oraz obszar wsi na wschód od drogi Czernica – Chrzęstawa Wielka; w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zachowanie i wyeksponowanie historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, przebieg linii zabudowy, kompozycje zabudowy i wnętrz ruralistycznych, historycznej zieleni) poprzez działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne, z przyznaniem pierwszeństwa wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
 - d) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzenno – architektonicznej w zakresie lokalizacji (wzdłuż przebiegu historycznej linii zabudowy), skali, gabarytów, rozplanowania, bryły, poziomu posadowienia parteru, kształtu i wysokości dachu, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, detalu, kolorystyki, podziałów wewnętrznych okien i drzwi (stosując tradycyjne materiały budowlane) oraz nawiązać formami współczesnymi do zachowanej historycznej zabudowy, bez dominacji nad nią, w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne,
 - e) przy nowych inwestycjach oraz związanych z remontem, rozbudową, przebudową obiektów istniejących należy nawiązać gabarytami i sposobem kształtowania bryły (nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną) i zastosowanymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - f) ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
 - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne dla danego obiektu,
 - h) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - i) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości Wojnowice budynkach historycznych, o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - j) zabrania się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiały okładzinowe,
 - k) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie,

- l) zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
 - m) zabrania się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - n) zabrania się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - o) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych; wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
 - p) zabrania się umieszczania reklam lub innych tablic informacyjnych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy; dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w nieagresywnej formie,
 - q) wyklucza się prowadzenie napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi,
 - r) należy zachować i uzupełniać układy zieleni wysokiej - w tym nasadzenia przydrożne,
 - s) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne (przebudowa, rozbudowa, remont, rozbiórka i wznoszenie nowych obiektów oraz zmiany zagospodarowania terenów, a także dokonywanie podziałów zabytków i zmiany sposobu ich użytkowania) na obszarze strefy „B” należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) strefa „E” ochrony ekspozycji obejmuje widok z drogi od południowej strony na centralną część wsi wraz z kościołem, w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
- a) nową zabudowę należy rozwijać w układzie horyzontalnym, zharmonizowanym z zielenią naturalną,
 - b) wysokość nowej zabudowy należy ograniczyć do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 9 m
 - c) należy stosować dachy strome, symetryczne, o spadkach dostosowanych do zabudowy historycznej;
- 3) strefa „W” ochrony konserwatorskiej dla cmentarzyska przykościelnego, w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakazuje się działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu,
 - b) wszelkie prace wykopaliskowe i archeologiczne należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej dla wsi wraz z działkami siedliskowymi, w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
- a) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 5) strefą ochrony założeń zieleni objęto teren cmentarza po zachodniej stronie drogi z Czernicy do Chrzastawy Wielkiej, w strefie tej wszystkie działania przy zieleni, tj. wycinka, zabiegi pielęgnacyjne, nowe nasadzenia w obrębie starodrzewu, należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

9. Wykaz oznaczonych w planie stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Wpisywanie i skreślanie z ewidencji zabytków nieruchomości poszczególnych obiektów nie spowoduje zmian w ustaleniach planu.

§ 6. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów

1. Nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz nowe obiekty w zabudowie uzupełniającej należy realizować według jednorodnej koncepcji kompozycyjnych z uwzględnieniem:

- 1) istniejących walorów krajobrazowych,
- 2) zwartej zabudowy wsi,

- 3) ochrony starodrzewu,
- 4) naturalnego ukształtowania terenu,
- 5) detali architektonicznych i materiałów charakterystycznych dla budownictwa miejscowego,
- 6) gabarytów i kształtu brył istniejącej zabudowy sąsiadującej,
- 7) rodzajów dachów, pokryć połaci i układów kalenic w stosunku do ulic - zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy; ustala się stosowanie matowej dachówki ceramicznej lub matowych materiałów dachówkopodobnych w kolorze ceglanym, brązowym lub grafitowym, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
- 8) harmonijnej kolorystyki - w obrębie jednej działki obowiązuje jednolita kolorystyka obiektów, z wykluczeniem stosowania kolorów jaskrawych oraz okładzin z tworzyw sztucznych tzw. "siding".

2. Dla zabudowy istniejącej, o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy.

3. Dawną zabudowę zagrodową należy sukcesywnie porządkować i przekształcać przez rozdzielanie funkcji na:

- 1) funkcję mieszkaniowo - usługową sytuowaną wzdłuż przyległych ulic;
- 2) funkcję produkcyjno - usługową lokalizowaną w pasie dawnych obiektów inwentarskich i gospodarczych.

4. Na obszarze objętym planem tereny służące organizacji imprez masowych zawarte są na terenach US.

5. Dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni nie większej niż 2 m², w postaci szyldów na elewacjach budynków, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza.

6. Zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem:

- 1) dla nowych terenów zainwestowania ustala się minimalną odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(Z) - 10 m,
 - b) lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(L) - 8 m,
 - c) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(D) - 5 m,
 - d) pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP - 5 m,
 - e) wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW - 5 m,
- 2) na terenach zainwestowanych, dla których na rysunku planu nie wskazano linii zabudowy dla nowej zabudowy uzupełniającej, ustala się jej przebieg jako przedłużenie linii zabudowy na najbliższych działkach zainwestowanych,
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN i MU sytuowanie budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami szczególnymi i pod warunkiem, że na sąsiedniej działce będzie również lokalizowany budynek o tej samej funkcji.

7. Na obszarze objętym planem tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD(Z), KD(L), KD(D), ustala się jako tereny przestrzeni publicznych, dla których dopuszcza się, po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi lokalizację:

- 1) urządzeń technicznych nie będących elementami wyposażenia pasa drogowego,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) pasów zieleni izolacyjnej,
- 4) układów zieleni obejmujące ciągi i grupy zieleni niskiej oraz szpalery drzew,
- 5) elementów reklamowych i informacyjnych.

8. Wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzeń przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) ogrodzenia poszczególnych posesji powinny nawiązywać do wysokości i formy ogrodzeń na działkach sąsiednich,
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać 1,7 m,
- 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń od strony terenów publicznych w formie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W ramach planu miejscowego nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i wtórnego podziału nieruchomości. Dokonywanie podziału lub scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami lub przepisami o scalaniu gruntów.

2. Działki lub zespoły działek budowlanych, których kształt, wielkość, struktura własnościowa oraz dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu zaleca się scalić i wtórnie podzielić.

3. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych, miejsc postojowych lub budowy przepompowni ścieków, dodatkowych stacji transformatorowych dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów szczególnych.

4. Dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zainwestowanych zgodnie z warunkami jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej dla podzielonych nieruchomości, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Dostęp do drogi publicznej działek na terenach projektowanej zabudowy musi zapewniać możliwość doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego oraz dojazd pojazdów specjalnych.

6. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach projektowanej zabudowy:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 20 m;
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem P, RU = 50 m.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
 - 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 1200 m²;
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem P = 5000 m²;
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem RU = 3000 m².

8. Dopuszcza się wprowadzenie podziału innego niż według wytycznych wskazanych w ust. 6 i 7 jedynie w przypadkach, gdy spełnienie wymagań jest niemożliwe ze względu na lokalne uwarunkowania albo kształt nowo wydzielanej działki budowlanej umożliwia usytuowanie na niej budynku mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, bez zachowania warunków, o których mowa w ust.6 i 7.

9. Granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać, w stosunku do pasa drogowego, pod kątem 70° - 90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów .

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu:

- 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej na terenach zainwestowanych, docelowo należy sytuować pod ziemią, w liniach rozgraniczających ulic istniejących lub projektowanych (z wyłączeniem jezdni), po uzgodnieniu z ich zarządcami;

- 2) w sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa, dopuszcza się prowadzenie napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów;
- 3) na terenach niezabudowanych elementy infrastruktury technicznej nie związane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego należy lokalizować poza pasem drogowym (w miejscach gdzie istnieje taka możliwość);
- 4) prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymaga formalno-prawnego ustalenia zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci;
- 5) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego;
- 6) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji, modernizacji, rozbudowie.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo - gospodarczych, ochrony przeciwpożarowej z istniejącej lub projektowanej gminnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) lokalizacja rozdzielczej sieci wodociągowej na terenach istniejącej i planowanej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg, a na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i uzgodnieniami z zarządcami dróg.

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) dla terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach opracowania docelowo przewiduje się system odprowadzania ścieków do zbiorczej kanalizacji i oczyszczalni ścieków w gminie Jelcz-Laskowice;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 3) wymóg podczyszczania przemysłowych i technologicznych ścieków o przekroczonych, dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed odprowadzeniem do kanalizacji, na własnych urządzeniach inwestorów i zlokalizowanych na ich własnym terenie, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;
- 4) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacyjnej w terenach planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się indywidualne lub grupowe wysokosprawne oczyszczalnie ścieków;
- 6) dopuszcza się lokalizację przyzakładowych wysokosprawnych oczyszczalni ścieków na działkach własnych inwestorów, na terenach aktywności gospodarczej;
- 7) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich nowych obszarów zainwestowania;
- 2) odprowadzenie wód opadowych poprzez istniejące lub projektowane kolektory do istniejących lub nowo realizowanych odbiorników za zgodą ich zarządcy;
- 3) w sytuacji braku sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez rozprowadzenie po własnym terenie, w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich;
- 4) obowiązek wstępnego podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnymi lub chemicznym przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;

5. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) dla konwencjonalnych źródeł energii stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 2) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej lub niekonwencjonalnych źródeł ciepła do celów grzewczych, spełniających wymagania przepisów szczególnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszcza się na terenach nowego zainwestowania realizację sieci gazowych przesyłowych lub rozdzielczych oraz lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowych w zależności od potrzeb – na warunkach określonych w przepisach szczególnymi oraz przez operatora sieci, po przeprowadzeniu analizy opłacalności tej inwestycji;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji sieci gazowej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów, z zapewnieniem dostępu do armatury i sieci gazowej,
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejącej lub projektowanej sieci niskiego i średniego napięcia;
- 2) modernizację, rozbudowę lub budowę nowych elektroenergetycznych linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania, na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, po formalnym ustaleniu zasad dostępności terenu, w celu zapewnienia dojazdu do urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) w przypadku zaistnienia ewentualnych kolizji projektowanego zainwestowania z urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się przebudowę tych urządzeń (przełożenie lub skablowanie) na koszt inicjatora zmian, w oparciu o warunki przebudowy uzgodnione z zarządcą sieci;
- 5) zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w rejonach nowego zainwestowania, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 6) wyznacza się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 30 m (2 x 15 m po obu stronach od osi linii) w granicach, której na terenach inwestycyjnych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej,
 - c) obowiązek zapewnienia zarządcy sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii,
 - d) obowiązek uzgadniania z zarządcą sieci lokalizacji innych obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenów w zasięgu strefy,
 - e) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością produkcyjną, gospodarczą, lub sportową, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin na dobę,
- 7) ustala się strefy techniczne wzdłuż przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej - pasy wolne od zabudowy i zadrzewienia umożliwiające eksploatację sieci z uwzględnieniem dojazdu:
 - a) wzdłuż linii napowietrznej 15 kV - 16 m (2 x 8 m po obu stronach od osi linii),
 - b) wzdłuż linii napowietrznej 0,4 kV - 6 m (2 x 3 m po obu stronach od osi linii);
 - c) dla stacji transformatorowych – pas terenu o szerokości 2 m wokół obrysu stacji.
- 8) w przypadku skablowania linii średniego napięcia, ustalenia pkt. 7a) i 7b) tracą moc.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia i utylizacji stałych komunalnych zgodnie z programem gospodarki odpadami przyjętym w gminie Czernica oraz z przepisami szczególnymi,
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów szczególnych,
- 3) dopuszcza się wyznaczenie osłoniętych zielenią miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych w uzgodnieniu z ich zarządcą.

9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

1) budowę i rozbudowę kablowych linii telekomunikacyjnych, w liniach rozgraniczających istniejących lub projektowanych dróg (w pasie chodnika), zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i uzgodnieniami z zarządcami dróg;

10. W zakresie melioracji ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej na terenie objętym planem;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie;
- 3) w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania terenu oraz planowania inwestycji kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgodnić projekt planowanych inwestycji z zarządcą terenu sieci;
- 4) w celu zapewnienia możliwości wykonywania prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, ustala się obowiązek pozostawienia na terenach inwestycyjnych pasów wolnych od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów, o minimalnej szerokości po 4 m od górnej krawędzi skarp, rowów i kanałów melioracji podstawowej;
- 5) na obszarach, o których mowa w pkt. 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

1. Dla projektowanych dróg i ulic parametry techniczne należy przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi; przy rozbudowie lub przebudowie ulic należy dążyć do stosowania powyższych parametrów, w zależności od możliwości poszerzenia linii rozgraniczających. Dopuszcza się dalsze prowadzenie dróg w istniejących granicach pasa drogowego w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania lub, jeśli nie będzie to w kolizji z wielkością i charakterem przeniesionego ruchu.

2. Do czasu realizacji projektowanych odcinków lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących dróg i ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych, trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

3. Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.

4. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu; w przypadku ich realizacji obowiązują ustalenia § 10 dla terenów dróg KDW.

5. W liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi dopuszcza się:

- 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i osłonowej ozdobnej;
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, i w uzgodnieniach z zarządcami dróg;
- 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe);
- 4) lokalizację elementów reklamowych i informacyjnych nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) lokalizację elementów małej architektury, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych.

6. W granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów gospodarczych.

7. Należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
- 2) usługi handlu i gastronomii - 1 miejsce postojowe na każde 25 m² pow. użytkowej,
- 3) usługi kultury, sportu i rekreacji - świetlice, kluby, kościoły i domy wyznaniowe –1 miejsce postojowe na każdym 5 użytkowników jednocześnie,
- 4) zakłady produkcyjne, magazyny, składy – 1 miejsce postojowe na każdym 5 zatrudnionych;

- 5) usługi rzemieślnicze - 1 miejsce postojowe na każde 60 m² pow. użytkowej;
- 6) zabudowa usługowa inna, niż powyższe – 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. użytkowej,
- 7) wszystkie obiekty użyteczności publicznej - 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej,
- 8) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek usytuowania miejsc przeładunku i postoju, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu, na działce zajmowanej przez ten obiekt.

8. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

§ 10. Przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

1. 1 do 9 MN - przeznaczenie podstawowe –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza :

1) przeznaczenie dopuszczające:

- a) urządzenia towarzyszące,
- b) usługi nieuciążliwe zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,
- c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m, licząc od najniższego poziomu terenu do szczytu kalenicy dachu,
- b) ustala się dla nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 35°- 45°,
- c) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych nie może przekroczyć 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 6 m; dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 22°- 45°,
- d) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone nawierzchnie (dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

2. 4 do 15 MU - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna o niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowo - usługowa lub usługowa:

1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim wymogom konserwatorskim w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, jak również projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z wymogami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartymi w § 5;

2) zabrania się lokalizacji wszelkich uciążliwych obiektów usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych

3) przeznaczenie dopuszczające:

- a) urządzenia towarzyszące,
- b) zabudowa zagrodowa jako rehabilitacja istniejących i realizacja nowych obiektów; na terenach, gdzie zabudowa zagrodowa sąsiaduje z zabudową mieszkaniową rozwój działalności rolniczej jest możliwy pod warunkiem nie spowodowania dodatkowych uciążliwości w stosunku do przyległych działek;
- c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi,

4) dla działek na południe od terenu 4 US bezpośrednio do niego przylegających dopuszcza się:

- a) usługi z zakresu sportu i rekreacji w tym budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
- b) wydzielenie dróg wewnętrznych.

5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
- b) ustala się dla nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 35°- 45°,
- c) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 6 m; dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 22°- 45°,
- d) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone nawierzchnie (dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

3. 1 do 2 U - przeznaczenie podstawowe - tereny usług:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim wymogom konserwatorskim w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, jak również projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z wymogami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartymi w § 5;
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) lokale mieszkalne wbudowane dla właścicieli lub zarządców terenu,
 - c) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
 - d) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
- b) ustala się dla nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 45°,
- c) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone nawierzchnie (dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 90 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną,

4. 1 UK - przeznaczenie podstawowe - tereny usług kultury – świetlica:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim wymogom konserwatorskim w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, jak również projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z wymogami Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków zawartymi w § 5;
- 2) dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) remont, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usług kultury, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - c) lokale mieszkalne,
 - d) usługi pełniące służebną lub uzupełniającą rolę dla przeznaczenia podstawowego,
 - e) obiekty małej architektury;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
 - b) wysokość nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
 - c) ustala się dla nowej zabudowy dachy o spadkach do 35° do 45°,

- d) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
- e) ustala się minimalną wielkość powierzchni czynnej biologicznie – 10%.

5. 1 UKS - przeznaczenie podstawowe - tereny istniejących obiektów sakralnych:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim wymogom konserwatorskim w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, jak również projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z wymogami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartymi w § 5;
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) remont, modernizacja istniejącego obiektu sakralnego z zachowaniem obecnej formy architektonicznej,
 - c) budowa obiektów towarzyszących z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z obiektem sakralnym;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących nie może przekroczyć 9 m,
 - b) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

6. 1 do 4 US- przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji:

- 1) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) budowa obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - c) budowa obiektów usług gastronomicznych i hotelarskich,
 - d) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m, licząc od najniższego poziomu terenu do szczytu kalenicy dachu,
 - b) ustala się dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 22°-45°
 - c) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,
 - d) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
- 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej.

7. 1 do 3 RU - przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (szklarnie), bazy i magazyny związane z produkcją rolniczą:

- 1) zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne oraz składowania jakichkolwiek odpadów;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) obiekty administracyjno – socjalne i usługowe,
 - c) obiekty mieszkaniowe, dla właścicieli lub zarządców terenu,
- 3) lokalizacja obiektów o uciążliwych funkcjach usługowych, produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
- b) ustala się dla nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 12°- 35° ;
- c) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

8.1 do 3 P - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej z wyłączeniem produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa:

1) przeznaczenie dopuszczające:

- a) urządzenia towarzyszące,
- b) zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu: produkcji, przetwórstwa, montażu i rzemiosła, magazynowania (hurtownie, bazy sprzętowe, składy materiałów budowlanych itp),
- c) obiekty administracyjno - socjalne,
- d) lokale mieszkalne wbudowane dla właścicieli lub zarządców terenu,
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (drogi komunikacji wewnętrznej, sieci uzbrojenia technicznego, zbiorniki wód opadowych itp.);
- f) stacje paliw wraz z niezbędnym zapleczem,

2) lokalizacja obiektów o uciążliwych funkcjach produkcyjnych, przetwórczych, montażowych magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 1,5
- b) wysokość nowo realizowanych obiektów nie może przekroczyć 12 m,
- c) wysokość nowych obiektów technologicznych nie może przekraczać 20 m,
- d) nie określa się wysokości budowli takich jak maszty, kominy itp,
- e) nie określa się wymagań w zakresie formy budynków i rodzaju pokrycia dachów,
- f) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia 7° - 40° ,
- g) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną,
- h) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem elementów reklamowych,
- i) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym,
- j) g) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu wzdłuż granic nieruchomości z drogami publicznymi pasem różnogatunkowej, wysokiej i niskiej zieleni izolacyjnej i osłonowej o szerokości co najmniej 10 m.
- k) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu wzdłuż granic nieruchomości z drogami publicznymi pasem różnogatunkowej, wysokiej i niskiej zieleni izolacyjnej i osłonowej o szerokości co najmniej 10 m.

9.1 ZC - przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza wraz z rezerwą pod rozbudowę:

1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim wymogom konserwatorskim w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, jak również projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z wymogami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartymi w § 5;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza o wysokości nie przekraczającej 1,7m,

- b) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz obiektów budowlanych związanych z utrzymaniem i prowadzeniem funkcji podstawowej,
- c) dopuszcza się wprowadzanie zieleni urządzonej,
- d) prowadzenie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszącym tym sieciom w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych terenu,
- e) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

10. 1 do 3 ZN - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nie urządzonej:

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (usługowych, gospodarczych),
- b) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
- c) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych oraz urządzeń kubaturowych infrastruktury technicznej (jak np. stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych itp.), zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych,
- e) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
- f) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych.

11. 1 do 3 R i od 5 do 11 R - przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze:

1) dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) lokalizacja urządzeń melioracji wodnej, sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) prowadzenie utwardzonych dróg transportu rolnego,
- c) wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej o funkcji wiatrochronnej, w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach,
- d) zbiorniki wodne, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo - wodne obszarów przyległych;
- e) zalesianie terenu poza glebami klasy , II i III po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, także związanej z produkcją rolną.

12. 1 do 12 WS - przeznaczenie podstawowe - tereny wód śródlądowych:

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację nowych urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie,
- c) zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem wymienionych w lit. a.

13. 1 KD(G) - przeznaczenie podstawowe - droga główna:

1) szerokość pasa drogowego drogi pozostawia się w istniejących liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych;

2) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

14. 1 KD(Z) - przeznaczenie podstawowe - droga zbiorcza:

- 1) szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających, dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, w przypadku modernizacji lub przebudowy, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 2) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
- 4) ogranicza się ilość wjazdów na drogę do istniejących, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane;
- 5) ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości: 1,5 m na terenach zabudowanych,
- 6) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych,
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 8) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy na etapie projektowym zabezpieczyć ją przed negatywnym wpływem hałasu komunikacyjnego.

15. 1 do 6 KD(L) - przeznaczenie podstawowe - droga lokalna:

- 1) na terenach istniejącego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak jak obecnie, dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych;
- 2) dla projektowanych dróg klasy lokalnej na terenach nowego zainwestowania ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m.
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 4) ogranicza się ilość wjazdów na drogę lokalną do istniejących, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane;
- 5) ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości: 1,5 m na terenach zabudowanych,
- 6) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych,
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 8) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy na etapie projektowym zabezpieczyć ją przed negatywnym wpływem hałasu komunikacyjnego.

16. 1 KD(D) / KD(L) – przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa, przeznaczenie docelowe – droga lokalna:

- 1) na terenach istniejącego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak jak obecnie, dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych;
- 2) dla projektowanych dróg klasy lokalnej na terenach nowego zainwestowania ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m.
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 4) ogranicza się ilość wjazdów na drogę lokalną do istniejących, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane;
- 5) ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości: 1,5 m na terenach zabudowanych,
- 6) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych,
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),

8) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy na etapie projektowym zabezpieczyć ją przed negatywnym wpływem hałasu komunikacyjnego.

17. 1 do 2 KD(D) - przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wymogom konserwatorskim w stosunku do projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego w strefach ochrony konserwatorskiej, zgodnie z wymogami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartymi w § 5,
- 2) na terenach istniejącego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak jak obecnie, dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, w przypadku modernizacji lub przebudowy, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 3) dla projektowanych dróg klasy dojazdowej na terenach nowego zainwestowania ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,
- 4) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
- 5) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m,
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe).

18. 1 do 4 KDP - przeznaczenie podstawowe – publiczne i niepubliczne ciągi pieszo - jezdne:

- 1) utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów specjalnych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 3-10 m,
- 3) szerokość jezdni utwardzonej ustala się minimalnie na 3 m,
- 4) szerokość chodnika ustala się minimalnie na 1,5 m,
- 5) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni oraz ciągu pieszego.

19. 2 do 14 KDW – przeznaczenie podstawowe – niepubliczne drogi wewnętrzne:

- 1) utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów specjalnych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 6 – 10 m,
- 3) szerokość jezdni utwardzonej ustala się minimalnie na 6 m,
- 4) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni oraz ciągu pieszego.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego urządzania i użytkowania terenów

1. Na obszarze objętym planem, do czasu realizacji ustaleń planu, pozostawia się jako tymczasowe, dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 12. 1. Na terenie objętym planem ustala się tereny stanowiące zadania celu publicznego:

- 1) tereny dróg publicznych: KD(Z), KD(L), KD(D),
- 2) tereny usług: UK,
- 3) tereny wód śródlądowych: WS.

§ 13. 1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm./ ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, z wyłączeniem terenów będących własnością gminy:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MU, U, US, RU, P - 15 %;
- 2) dla pozostałych terenów 0,1 %.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 15. 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 XXXVII/321/2010
Rady Gminy Czernica
z dnia 19 października 2010 r.
[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik numer 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/321/2010
Rady Gminy Czernica
z dnia 19 października 2010 r.
[Zalacznik2.pdf](#)

Załącznik numer 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/321/2010
Rady Gminy Czernica
z dnia 19 października 2010 r.
[Zalacznik3.pdf](#)

Załącznik numer 3