

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERNICA
z dnia 2019r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastawa Mała przy ul. Gajowej, gmina Czernica.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. poz.506 i 1309) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VIII/49/2015 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Chrzastawa Mała przy ul. Gajowej, gmina Czernica, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007r. ze zm., Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar 46,7ha, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§3.

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) strefa z zakazem zabudowy dla terenów dopuszczających zabudowę o minimalnej szerokości 7,5 m od osi linii energetycznej średniego napięcia kV20 w każdą stronę;
 - 6) strefa z zakazem zabudowy o szerokości 20 m od terenów kolejowych.
 - 7) granica obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 (Pradolina rzeki Odra (S Wrocław));
2. Nie wymienione wyżej, pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny.

§5.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **przeznaczenie podstawowe terenu** - część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
 - 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca na rysunku planu usytuowanie frontowej ściany budynku;
 - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami. Drugorzędne elementy budynku jak schody, wykusze, balkony, daszki itp. nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2m;
 - 5) **uciążliwość** – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód;
 - 6) **zabudowa usługowa** – nieszkodliwa dla środowiska oraz nie stwarzająca zagrożeń i uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, z następujących zakresów:
 - a) handel detaliczny – działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;
 - b) gastronomia – działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.;
 - c) obsługa ludności lub przedsiębiorstw – działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna,

rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.;

d) zdrowie – działalność przychodni i gabinetów lekarskich.

- 7) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** - zgodnie z obowiązującym na dzień przyjęcia uchwały zapisem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§6.

W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
- 6) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew;
- 7) 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;
- 8) wprowadza się tereny zieleni izolacyjno-rekreacyjnej - „ZP” wzdłuż drogi „KDD1” oraz „KDW9” a także tereny zieleni w pasie drogowym dróg wewnętrznych „KDW1”, „KDW3” oraz „KDW8”.
- 9) wprowadza się zieleń towarzyszącą dla terenu parkingu "parkuj i jedź" i rezerwuje co najmniej 15% powierzchni biologicznie czynnej dla tej inwestycji.

§7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wyznacza się stref ochrony zabytków ze względu na brak występowania takich elementów.

§8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - a) teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDL”;
 - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDD1”, „KDD2”, „KDD3”, „KDD4”;
 - c) teren parkingu „parkuj i jedź” oznaczonej na rysunku planu symbolem „KS” dla obsługi transportu publicznego drogowego i kolejowego;
 - d) tereny zieleni izolacyjno-rekreacyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem „ZP”.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się iż reklamy, tablice informacyjne należy lokalizować w miejscach zapewniających właściwą ekspozycję obiektów budowlanych oraz bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów, a także spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych.

§9.

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) w zakresie minimalnych powierzchni działek:
 - a) 1000m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej „MN”;
 - b) 1200m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z nieuciążliwymi usługami „MNU”;
- 3) w zakresie minimalnych frontów działek: 20m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej „MN” oraz „MNU”, z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie drogi lub ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 100°.

§10.

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

- 1) dla terenów, na których obowiązuje zakaz zabudowy - pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania o maksymalnej szerokości 2,5 m od osi średniego napięcia kV20 w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 0,3 m z każdej strony, w którym obowiązuje:
 - a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 metrów;
 - b) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 2) dla terenów dopuszczających zabudowę -
 - a) strefę z zakazem zabudowy o minimalnej szerokości 7,5 m od osi linii energetycznej średniego napięcia kV20 w każdą stronę;
 - b) sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się skablowanie linii energetycznej średniego napięcia kV20. W takim przypadku tracą moc ustalenia o którym mowa w pkt 1 i 2;
- 4) na terenie objętym opracowaniem MPZP znajdują się rowy melioracyjne. Sposób zagospodarowania działek bezpośrednio przyległych do w/w rowów powinien uwzględniać możliwość wykonania robót konserwacyjno-remontowych przy użyciu sprzętu mechanicznego, dlatego wzdłuż górnej krawędzi przynajmniej jednej skarpy należy zostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości minimum 3,0m;
- 5) na terenie objętym opracowaniem MPZP może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska. W przypadku uszkodzenia systemu drenarskiego, obowiązuje jego prawidłowa przebudowa pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych;
- 6) odprowadzenie ilości wód deszczowych z terenu działek przeznaczonych pod inwestycję może być równa jedynie ilości odpowiadającej naturalnemu spływowi powierzchniowemu z terenu przed inwestycją. Pozostały nadmiar wód opadowych musi być przechwytywany i czasowo retencjonowany.

§11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) teren drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDL” ;
 - 2) tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDD” ;
 - 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW” ;
 - 4) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
 - 5) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości spełnienia zapisu pkt.4, możliwość realizacji sieci uzbrojenia technicznego na najbliższych dostępnych terenach;
 - 6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia terenu dla obszaru objętego planem ustala się:
 - 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - b) przebudowę sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem;
 - c) wymianę lub rozbudowę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości oraz odpowiednim ciśnieniu.
 - 2) W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem grawitacyjno – tłocznym do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków komunalnych na wydzielonych działkach, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
 - c) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków.
 - 3) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącym oraz planowanym systemem sieci kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej z zastrzeżeniem lit.b;

- b) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.
 - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, określonymi w przepisach odrębnych;
 - d) dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni wód opadowych oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
 - e) dopuszcza się modernizację rowów i cieków będących odbiornikami wód opadowych.
- 4) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się budowę i rozbudowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych;
 - b) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 5) W zakresie gazyfikacji:
- zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. W takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwa o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła ciepła opalane paliwem stałym;
 - c) wykorzystanie energii elektrycznej i indywidualnych źródeł energii (max do 100kV) do celów grzewczych;
 - d) likwidację lub modernizację istniejących kotłowni na paliwo stałe, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń.
- 7) W zakresie telekomunikacji:
- a) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - b) wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 5m;
- 8) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

§12.

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§13.

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

- 1) w wysokości 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MN” oraz “MNU”
- 2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „**MN1**” do „**MN15**” ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) uzupełniające – usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, wbudowane w bryłę budynku, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% całkowitej jego powierzchni, z zakresu: obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i kultury.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu;
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
 - 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 30%;
 - 2) co najmniej 50% powierzchni działki stanowić ma powierzchnia terenu biologicznie czynna;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,1 do 0,4;
 - 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 9m;
 - 6) wysokość budynków gospodarczych oraz wolnostojących garaży mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 6m;
 - 7) dachy budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garażowych (wolnostojących i dobudowanych) dwu- lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci w przedziale 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego oraz gontem drewnianym;
 - 8) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
 - 9) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
6m od linii rozgraniczających dróg: „KDW”, „KDD”, „KDL”;
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
6m od linii rozgraniczających dróg: „KDW”, „KDD”, „KDL”.
 - 11) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami:
2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 40m² powierzchni użytkowej usług;
 - 12) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „**MNU1**” do „**MNU4**” ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z nieuciążliwymi usługami, usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej (handel, rzemiosło, gastronomia, ośrodek zdrowia, przedszkole, apteka);

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu;
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
 - 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%, za wyjątkiem terenu „MNU4” gdzie powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 45% powierzchni działki;
 - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działki;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,1 do 0,5;
 - 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 9m;
 - 6) wysokość budynków gospodarczych oraz wolnostojących garaży mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 6m;
 - 7) dachy budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych oraz garażowych (wolnostojących i dobudowanych) dwu- lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci w przedziale 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego oraz gontem drewnianym;
 - 8) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
 - 9) obsługa komunikacyjna za wyjątkiem drogi „KDD1”;
 - 10) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6m od linii rozgraniczających dróg: „KDW”, „KDD”, „KDL”;
 - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6m linii rozgraniczających dróg: „KDW”, „KDD”, „KDL”.
 - 12) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 40m² powierzchni użytkowej usług;
 - 13) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od „R1” do „R2” ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się obiektów kubaturowych.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „R1” znajdują się rowy melioracyjne. Sposób zagospodarowania działek bezpośrednio przyległych do w/w rowów powinien uwzględniać możliwość wykonania robót konserwacyjno-remontowych przy użyciu sprzętu mechanicznego, dlatego wzdłuż górnej krawędzi skarp należy zostawić wolny od wszelkiego zainwestowania pas terenu o szerokości minimum 3,0m.

§17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „**WS1**” do „**WS9**” ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych (cieki wodne, rowy melioracyjne) wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie dopuszcza się ich zarurowania za wyjątkiem miejscowych odcinków niezbędnych do obsługi komunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, iż za wyjątkiem określonej w pkt.2 niezbędnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej, obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny.

§18.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem „**E1**”, „**E2**” ustala się przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną;
 - 2) użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się iż wysokość budynków i budowli mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
 - 2) nie ustala się minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „**KS**” ustala się
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny parkingu „parkuj i jedź” wraz z zielenią towarzyszącą dla obsługi transportu publicznego drogowego i kolejowego.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe, drobne usługi towarzyszące funkcji komunikacyjnej, z zakresu: gastronomii i handlu oraz obsługi podróżnych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) zabudowę kubaturową związaną z obsługą parkingu;
 - 2) wiaty rowerowe;
 - 3) wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych;
 - 4) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
 - 5) możliwość lokalizacji przystanków, peronów kolejowych wraz z infrastrukturą kolejową;
 - 6) możliwość wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną i kolejową.
3. Należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
 - 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 10%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,1 do 0,2;
 - 3) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
 - 4) dachy dwu- lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci w przedziale 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego oraz gontem drewnianym;

- 5) co najmniej 15% powierzchni terenu stanowić ma zieleń urządzone, w tym zieleń wysoka i średniowysoka. Zapis ten nie dotyczy terenów wydzielonych pod urządzenia i infrastrukturę kolejową.
- 6) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W celu zwiększania ilości zatrzymanej wody opadowej w miejscu opadu, ustala się konieczność zastosowania materiałów przepuszczalnych dla nawierzchni miejsc postojowych parkingu (asfalt porowaty, ażurowa krata trawnikowa, przepuszczalny układ kostki brukarskiej, powierzchnia o podłożu mineralnym, powierzchnia trawiasta) za wyjątkiem miejsc postojowych dla niepełnosprawnych i rowerów.

§20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**KDL**” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga lokalna.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:
 - 1) zieleń towarzyszącą;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - od 10 do 15m.

§21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od „**KDD1**” do „**KDD4**” ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi dojazdowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:
 - 1) zieleń towarzyszącą;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Na terenie, oznaczonych na rysunku planu symbolami: „**KDD1**”, „**KDD2**” obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 12m;
4. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami „**KDD3**”, „**KDD4**” obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 10m.

§22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „**KDW1**” do „**KDW14**” ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:
 - 1) zieleń towarzyszącą;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem: „**KDW6**” obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6m.
4. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami od „**KDW1**” do „**KDW5**”, oraz od „**KDW7**” do „**KDW13**” obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 10m.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „**KDW1**” ustala się, iż co najmniej 25% powierzchni terenu stanowić ma zieleń urządzone, w tym zieleń wysoka i średniowysoka.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**KDW3**” ustala się, iż co najmniej 10% powierzchni terenu stanowić ma zieleń urządzone, w tym zieleń wysoka i średniowysoka.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**KDW8**” ustala się, iż co najmniej 20% powierzchni terenu stanowić ma zieleń urządzone, w tym zieleń wysoka i średniowysoka.

§23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „ZP1” do „ZP4” ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjno-rekreacyjna.
2. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami od „ZP1” do „ZP3”:
 - a) dopuszcza się poprowadzenie ścieżki pieszej lub pieszko-rowerowej o maksymalnej szerokości do 3m przy zachowaniu równej odległości od istniejących szpalerów drzew;
 - b) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew;
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „ZP4”:
 - a) obowiązuje lokalizacja dojść i dojazdów do działek budowlanych;
 - b) ustala się zakaz grodzenia;
4. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się, iż co najmniej 75% powierzchni terenu stanowić ma zieleń urządzona, w tym zieleń wysoka i średniowysoka.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§24.

Traci moc uchwała nr XXVII/130/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 21.11.2000r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chrzastawa Mała gmina Czernica oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§26.

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

Przewodniczący Rady Gminy