

**Uchwała Nr .../.../2019
Rady Gminy Czernica
z dnia 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, 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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/358/2018 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica

Rada Gminy Czernica

stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica", które zostało przyjęte uchwałą Nr VII/38/2019 Rady Gminy Czernica z dnia 17 kwietnia 2019 r. z późn. zm.,

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica, zwany dalej "planem miejscowym".

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Plan miejscowy dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/358/2018 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do tej uchwały.

2. Integralną część planu miejscowego stanowią:

- 1) tekst uchwały, zwany dalej "tekstem planu miejscowego";
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego".

3. Załącznikami do tekstu planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu – 12°;
- 2) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykaczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
 - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów, schodów oraz ramp dla niepełnosprawnych na maksymalną odległość – 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,5 m;
- 3) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 4) „**teren**” – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) „**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, przy czym udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 30%;
- 6) „**uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej**” – należy przez to rozumieć:
 - a) dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem wysokiego ciśnienia,
 - b) dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem wysokiego napięcia,
 - c) sieci pozostałe w wykonaniu nadziemnym lub podziemnym.

§ 2. 1 Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte na rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **EH** – teren obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii o mocy przekraczającej 100 kW lub budowle hydrotechniczne;
- 5) **RZ** – teren zieleni nieurządzonej;
- 6) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 8) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 10) granica strefy K – ochrony krajobrazu kulturowego;
- 11) cały obszar mpzp – strefa ochrony archeologicznej.

2. Elementy rysunku planu miejscowego wynikające z przepisów odrębnych oraz o charakterze informacyjnym:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym);
- 2) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat);
- 3) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 4) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 5) wał przeciwpowodziowy (wg ISOK);
- 6) wał przeciwpowodziowy (niewykazany w ISOK);
- 7) cały obszar mpzp – obszar Natura 2000 "Grądy Odrzańskie" (kod: PLB020002);
- 8) granica obszaru Natura 2000 "Grądy w Dolinie Odry" (kod: PLH020017);
- 9) granica obszaru występowania chronionego gatunku ssaków (Nocek łydkowłosy, kod:1318, wg Planu Zadań Ochronnych dla PLH020017);
- 10) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 Pradolina rzeki Odry (S Wrocław);
- 11) sieć kablowa średniego napięcia;
- 12) stacja transformatorowa – wewnętrzna.

3. Oznaczenia porządkowe:

- 1) niepowtarzalny symbol terenu;
- 2) powierzchnia terenu [ha];
- 3) wymiarowanie [m].

**Rozdział 2
USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 4 ÷ 7 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §7 tekstu planu miejscowego.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte są w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §7 tekstu planu miejscowego.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu Obszaru Natura 2000 "Grądy Odrzańskie" o kodzie PLB020002, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze planu miejscowego znajduje się obszar występowania chronionego gatunku ssaków (Nocek łydkowłosy, kod:1318) obejmujący w części teren **5.WS**, który zgodnie z Planem Zadań Ochronnych dla Obszaru Natura 2000 "Grądy w Dolinie Odry" (kod: PLH020017) podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie hydroenergii o mocy przekraczającej 100 kW:
 - a) jej przebieg jest tożsamy z linią rozgraniczającą terenu **4.EH**,
 - b) ustalenia w jej zasięgu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" tekstu planu miejscowego.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – historyczny układ ruralistyczny wsi Jeszkowice, w zasięgu której zakres ochrony jest zgodny z ustaleniami niniejszego planu miejscowego;
- 2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę K ochrony krajobrazu kulturowego, w zasięgu której zakres ochrony jest zgodny z ustaleniami niniejszego planu miejscowego;
- 3) na całym obszarze planu miejscowego wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę ochrony archeologicznej, w zasięgu której ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych, zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na obszarze planu miejscowego znajdują się:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym), w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi, obejmujący tereny:
- w całości: **2.KDW, 3.RZ, 4.EH,**
- w części: **1.RZ;**
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi, obejmujący w części tereny: **1.RZ, 3.RZ, 4.EH,**
 - c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi, obejmujący w części tereny: **1.RZ, 3.RZ, 4.EH,**
 - d) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat), obejmujący w części tereny: **1.RZ, 2.KDW, 3.RZ, 4.EH;**
- 2) część obszaru planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 Pradolina rzeki Odra (S Wrocław);
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują:
 - a) tereny górnicze zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5m²;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2m;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70° ÷ 110°.

9. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach, o których mowa w przepisach odrębnych w ilości zgodnej z tymi przepisami,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 2) dopuszcza się zachowanie sieci infrastruktury technicznej z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych;
- 3) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się realizację zasilania w średnie i niskie napięcie wyłącznie w wykonaniu kablowym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą,
 - b) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z uchwały w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 9) gospodarowanie odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
- 11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.**
- 12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 1%.**

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 4.EH ustala się przeznaczenie pod :

- 1) obiekty produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) budowle hydrotechniczne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) budynki związane z przeznaczeniem terenu,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzona,
 - f) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,4,
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 6) główna geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 7) pokrycie dachów:
 - a) płaskich w formie:
 - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - membrany lub papy,
 - b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - dachówki,
 - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka dachów:
 - a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni,
 - b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
 - dachówką w tonacji czerwieni,
 - blachą w tonacji szarości;
- 9) pokrycie obudów transformatorów i kominów wentylacyjnych w formie cegły klinkierowej lub okładziny klinkierowej w tonacji czerwieni;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na teren,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 1.RZ, 3.RZ ustala się przeznaczenie pod zieleni nieurządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) budowle hydrotechniczne,
 - b) na terenie **1.RZ** budynki związane z ochroną przed powodzią,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zakaz lokalizowania budynków na terenie **3.RZ**;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,2,
 - b) minimalna – 0,0002;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 7) główna geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 8) pokrycie dachów:
 - a) płaskich w formie:
 - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - membrany lub papy,
 - b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - dachówki,
 - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 9) kolorystyka dachów:
 - a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni,
 - b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
 - dachówką w tonacji czerwieni,
 - blachą w tonacji szarości;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na teren,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 5.WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) budowle hydrotechniczne,
 - b) obiekty obsługi technicznej jazu,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
- 3) geometria dachów budynków obsługi jazu – dachy wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 25° do 40°;
- 4) pokrycie dachów budynków obsługi jazu – dachówka;
- 5) kolorystyka dachów budynków obsługi jazu – w tonacji czerwieni.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego: 2.KDW ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6m ÷ 7,7m;
- 2) plac do zawracania samochodów.

**Rozdział 4
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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