

Uchwała nr .....  
Rady Gminy Czernica  
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łany, gmina Czernica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. Dz. U. z 2019r., poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą nr IV/31/2019 Rady Gminy Czernica z dnia 25 stycznia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łany, gmina Czernica, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. ze zmianami przez Radę Gminy Czernica, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1  
Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łany, gmina Czernica, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2.
  - 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.
4. W planie nie określa się:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych,
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na brak takich terenów,
  - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§2

Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m;
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje (przeważa) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące.

Rozdział 2  
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§4

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- 2) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D,
- 3) teren drogi wewnętrznej – KDW.

#### §5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 3) maksymalna wysokość budowli do 9m.

#### §6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla złoża kruszywa naturalnego Łany KN 4103 znajdującego się na obszarze objętym planem, obowiązują przepisy odrębne,
- 2) przeznaczenie na zielenć powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych,
- 3) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym dla terenu 1.MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### §7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki dla terenu 1.MN nie może być mniejsza niż 4500m<sup>2</sup>, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki,
- 2) szerokość frontu działki dla terenu 1.MN nie może być mniejsza niż 20m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla której nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki,
- 3) dla terenu 1.MN kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60<sup>0</sup>, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla której nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi,
- 4) dla pozostałych terenów nie ustala się: minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, szerokości frontu działki i kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego.

#### §8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów,
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący oraz projektowany układ dróg,
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
- 5) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
  - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
  - b) odstępowania od zasady, o której mowa w lit. a) dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
  - c) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
  - e) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom,
  - f) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
  - g) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują przepisy odrębne,
- 5) w zakresie melioracji obowiązują przepisy odrębne,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, za pomocą linii

- energetycznych kablowych, dystrybucyjnej sieci średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych,
- c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,
  - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
    - gazem,
    - energią elektryczną,
    - paliwami ciekłymi i stałymi,
    - z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW,
  - b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

#### §10

Część obszaru objętego planem znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%.

### Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

#### §11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca,
  - 2) uzupełniające:
    - a) droga wewnętrzna,
    - b) infrastruktura techniczna,
    - c) zieleń,
    - d) miejsca parkingowe, garaże, budynki gospodarcze.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny, jak na rysunku planu,
  - 2) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: dwie w tym poddasze użytkowe,
    - b) dla budynków garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej: jedna,
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 9m,
    - b) dla budynków, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej: 6m,
  - 4) ustala się kształt dachu: stromy o minimum 2 połaciach, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 35<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup> dla minimum 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,
  - 5) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
  - 6) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1, maksymalną 1,0,
  - 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 30%,
  - 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 80% powierzchni działki budowlanej,
  - 9) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 5m, ustala się odległość zabudowy od drogi wewnętrznej minimum 4m,
  - 10) dopuszcza się garaże wbudowane w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe, wolnostojące lub dobudowane,
  - 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4500m<sup>2</sup>.
3. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następującą wielkość stawki procentowej w wysokości 30%.

#### §12

1. Dla terenu oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.KD-D ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna – klasy dojazdowej,
  - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 3m, jak na rysunku planu (poszerzenie drogi),
    - 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §8 pkt 1,
    - 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
  3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.
  4. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następującą wielkość stawki procentowej w wysokości 0,5%.

#### §13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: droga wewnętrzna,
  - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 9m do 16m, jak na rysunku planu,
  - 2) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleni,
  - 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §8 pkt 1.
3. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następującą wielkość stawki procentowej w wysokości 0,5%.

### Rozdział 4 Ustalenia końcowe

#### §14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

#### §15

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

Przewodniczący Rady Gminy Czernica.