

**UCHWAŁA Nr \_\_\_\_\_**  
**RADY GMINY CZERNICA**  
**z dnia \_\_\_\_\_ 2013 roku**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenu położonego w obrębie Jeszkowice (południe)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr XIV/147/2012 z dnia 27 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jeszkowice (południe).

Rada Gminy Czernica stwierdza, że sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Czernica XXII/198/2012 z dnia 20 listopada 2012r. i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowi załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

**§ 3.**

Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

**§ 4.**

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków;

- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
    - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
    - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
  - 5) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
  - 6) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
  - 7) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
  - 8) komunikacja - tereny przeznaczone pod lokalizację: parkingów, garaży, placów postojowych, placów manewrowych;
  - 9) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
  - 10) usługi - działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji lub wypoczynku, turystyki, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność biur i agencji, działalność ośrodków i placówek naukowych lub edukacyjnych a także działalność firm pocztowych, kurierskich i telekomunikacyjnych, zdrowia i opieki społecznej.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica opracowania;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) strefa ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
  - 6) strefa ochrony zabytków archeologicznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

## § 6.

Ustala się grupy kategorii oraz kategorie przeznaczenia terenu, przyporządkowując

poszczególnym grupom kategorii oraz kategoriom przeznaczenia terenu następujące oznaczenia literowe na rysunku planu:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RZ - tereny zieleni nieurządzonej;
- 3) ZL - tereny lasów;
- 4) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) WH - obiekty hydrotechniczne w tym elektrownie wodne i urządzenia towarzyszące;
- 6) KS - tereny obsługi komunikacji;
- 7) KDL – droga klasy L - lokalna;
- 8) KDD - droga klasy D – dojazdowa;
- 9) KDW - droga wewnętrzna;
- 10) KDPj - ciąg pieszo-jezdny.

### § 7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują dopuszczenia i ograniczenia zawarte w Rozdziale 3.

### § 8.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenie działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu, w środowisku dla terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu, zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) południowa część obszaru opracowania położona jest w Obszarze Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” PLB020002 dla którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5) dla oznaczonego na rysunku planu Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 Grądy w Dolinie Odry PLH020017, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 6) dla oznaczonego na rysunku planu projektowanego Nadodrzańsko Oławsko – Wrocławskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 7) oznaczone na rysunku planu stanowiska roślin chronionych podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych OWO/ONO Nr 320 Pradolina Odry (S Wrocław) w strefach zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 9.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) Strefę ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi:
  - a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;

- b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły;
- d) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- e) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
- wysokość budynków do 9m, (dopuszcza się np. ganek, garaż) – nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość, wyklucza się możliwość prowadzenia portyków, przypór, bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej, powstałej przed 1945r.,
  - w nowej lub przebudowanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe (ewentualnie z naczółkami), symetryczne, o kącie nachylenia  $38^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub o ceglany licu,
  - zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
  - należy stosować kolory pastelowe,
  - okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych można stosować okna w formie kwadratu, wielopodziałowe,
  - elementy dysharmonizujące, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
  - wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
  - obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej w tym nasadzeń przydrożnych oraz zachować krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości,
  - umieszczanie reklam i innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione,
  - wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
  - zakaz stawiania wolnostojących silosów,
- 2) Na obszarze opracowania planu znajdują się obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
- Dom mieszkalny ul. Jelczańska 21/23,
  - Elektrownia wodna,
  - Jaz iglicowo-koźłowy,
  - Budynek szopy jazowej,
  - Budynek dyżurki śluzy I,
  - Śluza komorowa „Janowice I”,
  - Most drogowy nad śluzą I,

- Śluza komorowa „Janowice II”,
  - Most drogowy nad śluzą II
- 3) Dla obiektów, o których mowa w pkt. 2, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej,
  - b) należy zachować i odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji,
  - c) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji,
  - d) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny,
  - e) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
  - f) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
  - g) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - h) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych.
- 4) Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.
- 5) Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach której zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 10.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji - zatoki, parkingi, wiaty przystankowe;
- 2) ogrodzenia działek przyległe do dróg publicznych dopuszcza się o wysokości nie wyższej niż 1,7m, wykonane z cegły, drewna, kamienia, metaloplastyki, żywopłótów, zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 4) tablice reklamowe i informacyjne winny być umieszczane w rejonie wejścia do budynku lub na teren nieruchomości.

### § 11.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych uchwały;
  - 2) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie linii zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę w sposób nie przekraczający elewacji frontowej budynków.
2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

### § 12.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

- 1) w granicach opracowania planu występują wały przeciwpowodziowe;
- 2) określa się obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar międzywala), na którym obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się granicę 50-cio metrowej strefy od odpowietrznej stopy wału przeciwpowodziowego, w której obowiązują przepisy odrębne,
- 4) w granicach opracowania planu występuje zasięg zalewu powodzi z 1997r.;
- 5) w granicach opracowania planu nie ustala się terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

### § 13.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu MN:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
    - 900m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 600m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
  - b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż:
    - 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 12 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 2) dla pozostałych terenów, chyba że z rysunku planu wynika inaczej:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 100m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 4m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

### §14.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) na terenie lasu wyznaczonego na rysunku planu ZL zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, o ile przepisy odrębne tego nie wykluczają;
- 2) na terenie RZ obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem możliwości sytuowania budowli hydrotechnicznych na terenie 9RZ;
- 3) na terenie 12MN obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 4) wyznacza się dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji EC Czechnica – Oleśnica, pas technologiczny o szerokości 40m, po 20m licząc od osi linii, gdzie dopuszcza się użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, uwzględniając następujące ograniczenia:
  - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
  - b) budowa i rozbudowa budynków i budowli wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa w tym minimalnych dopuszczalnych odległości od elementów znajdujących się pod napięciem oraz zachowania wymagań dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego emitowanego przez linię 110kV,
  - c) lokalizacja budynków i budowli nie może ograniczać dostępu do stanowisk słupowych sprzętem budowlanym,

- 5) należy pozostawić pas terenu o szerokości minimum 3m wolny od zabudowy, wzdłuż krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającą prowadzenie prac konserwacyjnych.

### § 15.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych – nie wyznaczonych na rysunku planu – szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 8 m.
  - 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
  - 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu.
2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia, ustala się:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę
    - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
    - c) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;
  - 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
    - a) odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków,
    - c) budowę przepompowni ścieków komunalnych, zlokalizowanych zgodnie z lokalnymi i technicznymi uwarunkowaniami;
  - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji,
    - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
    - d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji szkodliwych dla środowiska określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
    - e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d,
    - f) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów, otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od nasadzeń pasa terenu o szerokości 3m;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej,
    - b) rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb,
    - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane,
    - d) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b;
- b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
  - c) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
  - a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - b) dopuszcza się obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

### § 16.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, że do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

### § 17.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

### § 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **19MN** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające – usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i kultury, urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, garaże, parkingi, zabudowa gospodarcza, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
    - a) 900m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) 600m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 2) wysokość budynku nie może przekroczyć 12m;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy wynosi od 0,1 do 0,8;
  - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) dach o nachyleniu połaci od 30° do 45°, dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną kolorze ceglastym, matowym;
  - 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, okien połaciowych;
  - 7) dopuszcza się kondygnacje podziemne;



- 8) garaże mogą być wyłącznie parterowe, wysokość budynku nie może przekroczyć 6m i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego;
- 9) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
  - a) nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż,
  - b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - c) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - d) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 10) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 60% powierzchni działki;
- 12) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej należy stosować przepisy zawarte w §10 ust.1 pkt 1);
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) 3m od linii rozgraniczającej z terenami: 1WS - 6WS, 9WS,
  - b) 5m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDPj - 6KDPj,
  - c) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDL dla terenu 6MN i 8MN, 1KDD – 3KDD, 6KDD, 1KDW – 10KDW, 13KDW, 15 KDW dla terenu 16MN, 16KDW, 17KDW, 18KDW,
  - d) 10m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką nr 455,
  - e) 12m od terenu lasu - 1ZL;
- 14) dla działek znajdujących się na terenie 3MN, 4MN, 8MN, 9MN dopuszcza się komunikację poprzez realizację przepustów na rowach przyległych do ww. terenów;
- 15) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12MN, zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

### §19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZ do 9RZ** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – zieleń nieurządzona;
  - 2) uzupełniające – wały przeciwpowodziowe, boiska sportowe, przystanie rzeczne, pola biwakowe, urządzenia obsługi turystyki, ścieżki rowerowe, ciągi spacerowe, parkingi, obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych na terenie 9RZ.

### § 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – las, zalesienie, zadrzewienie;
  - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

### § 21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS do 8WS** ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe (w tym rzeka Odra);
2. Na terenie oznaczonym symbolem 8WS dopuszcza się budowle hydrotechniczne (jazy, zapory, śluzy wodne).
3. Na terenach oznaczonych symbolem 1WS – 6WS, 9WS dopuszcza się zarurowanie.

**§ 22.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WH** do **2WH** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – budowle hydrotechniczne;
  - 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, drogi wewnętrzne, zieleń izolacyjna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) wysokość budynku nie może przekroczyć 12m;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy wynosi od 0,1 do 1;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury przestrzennej, kolidującą z planowanym zainwestowaniem.

**§ 23.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren urządzeń komunikacji;
- 2) uzupełniające – zieleń urządzona, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 24.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – droga klasy L - lokalna;
  - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, pkt. 1 obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających od 0,5m do 10m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **6KDD** ustala się przeznaczenie
  - 1) podstawowe – droga klasy D - dojazdowa;
  - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) dla drogi 1KDD: 10m;
  - 2) dla drogi 2KDD: 9,20m – 18,40m;
  - 3) dla drogi 3KDD: 6,30m – 13,10m;
  - 4) dla drogi 4KDD: 4,80m – 29,10m;
  - 5) dla drogi 5KDD: 4,80m – 5,50m;
  - 6) dla drogi 6KDD: 3,50m – 11,40m.

**§ 26.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **18KDW** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – droga wewnętrzna, niepubliczna;
  - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) dla drogi 1KDW: 5,40m;
  - 2) dla drogi 2KDW: 5,50m;
  - 3) dla drogi 3KDW: 8m;
  - 4) dla drogi 4KDW: 8m;
  - 5) dla drogi 5KDW: 7,50m – 6,30m;

- 6) dla drogi 6KDW: 5,90m;
- 7) dla drogi 7KDW: 8m;
- 8) dla drogi 8KDW: 8m;
- 9) dla drogi 9KDW: 5m;
- 10) dla drogi 10KDW: 8m;
- 11) dla drogi 11KDW: 8,20m;
- 12) dla drogi 12KDW: 8,40m;
- 13) dla drogi 13KDW: 7,70m;
- 14) dla drogi 14KDW: 3,75m – 6,90m;
- 15) dla drogi 15KDW: 6,20m;
- 16) dla drogi 16KDW: 10m;
- 17) dla drogi 17KDW: 4,50m – 7,20m;
- 18) dla drogi 18KDW: 4,20m – 8,70m;

#### § 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDPj** do **6KDPj** ustala się przeznaczenie
  - 1) podstawowe – ciąg pieszo-jezdny;
  - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie rysunkiem planu:
  - 1) dla drogi 1KDPj: 3,90m;
  - 2) dla drogi 2KDPj: 3,50m – 4,30m;
  - 3) dla drogi 3KDPj: 4,60m;
  - 4) dla drogi 4KDPj: 5,12m.

### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

#### § 28.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

#### § 29.

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