

z dnia 25 maja 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w nawiązaniu do art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), w związku z uchwałą Rady Gminy Czernica Nr XXXVIII/355/2006 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czernica, gmina Czernica oraz z uchwałą Rady Gminy Czernica Nr XIV/152/2012 z dnia 27 lutego 2012r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVIII/355/2006 Rady Gminy Czernica z dnia 26 października 2006r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czernica, gmina Czernica, Rada Gminy Czernica po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwała co następuje:

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

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

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

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

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi do niniejszej uchwały,
- 4) **terenie** – rozumie się przez to obszar o określonej funkcji oznaczony symbolem i wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu powinna stać się dominującą formą wykorzystania terenu, w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośredniego z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczającym** - rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, która ją uzupełnia lub wzbogaca, jednocześnie nie koliduje z nią lub nie wyklucza możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym,
- 7) **urządzeniach towarzyszących** - rozumie się przez to wszelkie obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia, związane z danym przeznaczeniem podstawowym terenu, których szczegółowej lokalizacji plan nie określa, w tym:

- a) elementy infrastruktury technicznej - sieci, przyłącza i urządzenia instalacyjne,
 - b) elementy czasowego gromadzenia i segregacji odpadów oraz elementy służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,
 - c) elementy komunikacji wewnętrznej - drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca postojowe, parkingi,
 - d) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - e) zieleni ozdobna i urządzona,
 - f) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw,
 - g) inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej,
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą granicę terenu na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linie te odnoszą się do nowo projektowanych budynków i budowli,
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej
- 10) **dach o połaciach symetrycznych** - dach wielospadowy, dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn, świetlików itp.,
- 11) **wysokość budynku** - rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od średniego poziomu istniejącego terenu do najwyżej położonej krawędzi lub kalenicy dachu,
- 12) **produkcji i usługach uciążliwych** – rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą związaną z produkcją, przetwórstwem i magazynowaniem, naprawą i obsługą pojazdów mechanicznych, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 13) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to taki rodzaj działalności usługowej, który nie powoduje obniżenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust.1 niniejszego paragrafu należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. Obowiązujące ustalenia planu

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

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) przeznaczenie terenów i ich symbole,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 4) oznaczenia funkcji, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
- 5) granice stref technicznych i ochronnych od sieci energetycznych,
- 6) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru wymagającego ochrony przed zalaniem rzeki Odry (Q1% i Q10%).

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

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

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

§ 4. Ogólne zasady ochrony środowiska i wartości przyrodniczych

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

2. Na obszarze planu występuje Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”- kod terenu PLB020002, dla którego obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarze planu, w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”, wszelka działalność powinna uwzględniać priorytetowo zachowanie właściwego stanu ochrony siedlisk i gatunków.

4. Na obszarze objętym planem planowane są do objęcia ochroną, zgodnie z informacją na rysunku planu:

- 1) projektowany Park Krajobrazowy - "Nadodrzański Oławsko - Wrocławski Park Krajobrazowy”,
- 2) projektowany użytek ekologiczny - "Łąki nad Odrą koło Ratowic”.

5. Po wprowadzeniu ochrony na ww. terenach będą obowiązywały ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

6. Na obszarze planu występuje udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Czernica - Ratowice”, obecnie nieeksploatowane, z określonymi terenem górniczym i obszarem górniczym, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

7. Na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem rzeki Odry (odpowiednio Q1% i Q10%).

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

9. Realizacja planowanych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych.

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

- 1) MW - jako tereny zabudowy wielorodzinnej,
- 2) MU - jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 3) MN – jako tereny zabudowy jednorodzinnej,
- 4) US - jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
- 5) UO - jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

12. Ustala się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchniczej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone.

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

14. Na obszarze objętym planem występują tereny zamknięte – tereny kolejowe w obrębie Czernica, nr działek 352/2, 353, 358/1, część 358 arkusz mapy AM 1.

15. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony od obszaru kolejowego:

- 1) budynki i budowle powinny być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
- 2) budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być sytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji określonego w przepisach odrębnych,
- 3) zakrzewianie i zadrzewianie dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m,
- 4) od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (rów odwadniający, podtorze, podnóże nasypu) należy pozostawić pas gruntu o szerokości 3 m dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej,
- 5) wszystkie skrzyżowania dróg i linii kolejowych w jednym poziomie wymagają zachowania parametrów trójkąta widoczności bez względu na kategorie przejazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) lokalizacja wszelkiej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie obszarów kolejowych wymaga uzgodnienia z ich zarządcą.

16. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia gazu ziemnego relacji Zamknięcie Obwodnicy Wrocławskiej o średnicy nominalnej DN 300 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa, dla którego ustala się strefę ochronną o szerokości 15m, licząc od osi gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) strefa ochronna, której lokalizację pokazano na rysunku planu stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
- 2) ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej przed wydaniem pozwolenia na budowę,
- 3) dla w/w strefy ochronnej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
 - d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m (po 2m od osi gazociągu) - zagospodarowanie terenu zielenią niską,
 - e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

17. Na terenie objętym planem planowana jest budowa gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Wrocław – Zdzeszowice DN 500, MOP 8,4 MPa wraz ze strefą kontrolowaną, który będzie przebiegał wzdłuż istniejącego przewodu gazowego, DN 300, PN 6,3 MPa, w taki sposób aby wraz ze strefą kontrolowaną – 8m (po 4m od osi gazociągu) zawarł się w obszarze strefy ochronnej istniejącego gazociągu.

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

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Na terenach objętych planem nie ma obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i podlegających ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) cmentarz katolicki, we wschodniej części wsi,
- 2) dzwonnica pożarowa, mur., pocz. XIX w.,
- 3) dom mieszkalny, ul. Fabryczna 3, mur., ok.1890r.,
- 4) dom mieszkalny, ul. Fabryczna 5, mur., pocz. XX w.,
- 5) dom mieszkalny, ul. Fabryczna 1 (stary nr 9), mur., pocz. XX w.,
- 6) dom mieszkalny, ul. Kochanowskiego 3 (stary nr 5), mur., pocz. XX w.,
- 7) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 3 (ob. siedziba Urzędu Gminy), mur., ok.1920r.,
- 8) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 1, mur., p. XX w.,
- 9) dom mieszkalny, ul. Odrzańska 7 (stary nr 5), mur., ok.1910-20r.,
- 10) dom mieszkalny, ul. Odrzańska 9 (stary nr 7), mur., ok.1890r.,
- 11) zespół mieszkalno-gospodarczy:
 - a) dom mieszkalny, ul. Odrzańska 13 (stary nr 9), mur., ok.1880r.,
 - b) budynek gospodarczy, ul. Odrzańska 13 (stary nr 9), mur., ok.1880r.,
- 12) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 51(stary nr 27), mur., pocz. XX w.,
- 13) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 53 (stary nr 29), mur., pocz. XX w.,
- 14) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 65 (stary nr 37), mur., ok.1900 r.,
- 15) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 38, mur., pocz. XX w.,
- 16) zespół mieszkalno-gospodarczy:
 - a) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 90 (stary nr 50), mur., 2 poł. XIX w.,
 - b) stodoła, ul. Wrocławska 98 (stary nr 54),szach.-drew., k. XIX w.,
- 17) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 96 (stary nr 52), mur., pocz. XX w.,
- 18) zespół mieszkalno-gospodarczy:
 - a) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 98 (stary nr 54),mur., ok.1880 r.,
 - b) budynek gospodarczy, ul. Wrocławska 90 (stary nr 50), mur., pocz. XX w.
- 19) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 102 (stary nr 58), mur., ok.1900 r.,
- 20) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 66, mur., pocz. XX w.

3. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się:

- 1) zachowanie bryły budynku, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
- 2) utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
- 3) zachowanie kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 4) utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki drzwi i okien,
- 5) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- 6) stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości,

- 7) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym, z zachowaniem formy, urządzeń technicznych trwale związanych z miejscem posadowienia (mosty, przepusty, itp.),
- 8) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,

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

1) obszar AZP 81–30:

- a) grodzisko stożkowate; XIV – XV w. stanowisko nr 1/48, objęte strefą „W”,
- b) cmentarzysko szkieletowe; wczesne średniowiecze, stanowisko nr 2/49,
- c) ślad osadnictwa; pradziej, stanowisko nr 5/52,
- d) znalezisko luźne; późne średniowiecze (lokalizacja przybliżona – rejon ul. Wojska Polskiego; K. Kamiński, Grot broni drzewcowej z Czernicy, Śląskie Sprawozdania Archeologiczne, t. 38, s. 383 386).

5. W obrębie znajdujących się na obszarze gminy chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ustala się:

- 1) pierwszeństwo działań mających na celu zabezpieczenie i ochronę zabytków archeologicznych;
- 2) prowadzenie badań archeologicznych oraz ich dokumentowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Na terenie opracowania planu wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu:

1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej - objęto nią centralną część wsi, o średniowiecznej metryce wraz z zabudowaniami na wschód i zachód od centrum; w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

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

- j) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiały okładzinowe,
 - k) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie,
 - l) zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
 - m) nie dopuszcza się lokalizacji dominant architektonicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru, za wyjątkiem obiektów i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - n) zabrania się umieszczania reklam lub innych tablic informacyjnych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy; dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych, instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w nieagresywnej formie,
 - o) należy zachować i uzupełniać zieleń wysoką - nasadzenia przydrożne;
- 2) strefa „E” ochrony ekspozycji - objęto nią widok na średniowieczne grodzisko położone w południowej części wsi, granica przebiega wzdłuż drogi na południe i muru południowego dawnego folwarku, w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
- a) nową zabudowę należy rozwijać w układzie horyzontalnym, zharmonizowanym z zielenią naturalną,
 - b) wysokość nowej zabudowy należy ograniczyć do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 9 m,
 - c) należy stosować dachy strome, symetryczne, o spadkach dostosowanych do zabudowy historycznej;
- 3) strefa „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego - objęto nią zespół łąg nadodrzańskich - tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową, w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
- a) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne; należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni (układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych),
 - b) należy nową zabudowę zharmonizować z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, bryły, materiału oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej,
 - c) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym i ruralistycznym; należy uwolnić obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów powinny one podnosić wartości estetyczne tych terenów i podkreślać ich związek z historycznym założeniem urbanistycznym i ruralistycznym;
- 4) strefa „W” ochrony konserwatorskiej dla grodziska stożkowatego, położonego w południowej części wsi, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 90/Arch. z dnia 01.01.1965 roku, w strefie tej:
- a) zakazuje się działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu,
 - b) wszelkie prace wykopaliskowe i archeologiczne należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej, dla wsi o średniowiecznej metryce, w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
- a) pierwszeństwo działań mających na celu zabezpieczenie i ochronę zabytków archeologicznych;
 - b) prowadzenie badań archeologicznych oraz ich dokumentowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 6) strefą ochrony założeń zieleni objęto teren cmentarza we wschodniej części wsi, w ramach której nowe nasadzenia powinny uwzględniać charakter starodrzewu pod względem układu i składu gatunkowego.
- 7) Wykaz oznaczonych w planie stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Wpisywanie

i skreślanie z ewidencji zabytków nieruchomych poszczególnych obiektów nie powoduje zmian w ustaleniach planu.

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

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

- 1) istniejących walorów krajobrazowych,
- 2) zwartego układu zabudowy wsi,
- 3) ochrony starodrzewu,
- 4) naturalnego ukształtowania terenu - dopuszczalne deniwelacje w granicach poszczególnych nieruchomości nie mogą przekraczać 1,0 m w stosunku do naturalnego poziomu terenu,
- 5) detali architektonicznych i materiałów charakterystycznych dla budownictwa miejscowego,
- 6) gabarytów i kształtu brył istniejącej, sąsiadującej zabudowy,
- 7) rodzajów dachów, pokryć połaci - zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy; ustala się stosowanie pokryć dachowych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, brązowym lub grafitowym w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
- 8) harmonijnej kolorystyki - w obrębie jednej działki obowiązuje jednolita kolorystyka obiektów, z wykluczeniem stosowania kolorów jaskrawych oraz okładzin z tworzyw sztucznych tzw. "siding",
- 9) tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno - architektonicznych poprzez ujednoczenie budynków usytuowanych wzdłuż ulic w zakresie: gabarytów, poziomu parteru, formy dachu i jego pokrycia, kolorystyki elewacji, rodzaju materiałów wykończeniowych, detali architektonicznych i materiałów charakterystycznych dla budownictwa miejscowego oraz sytuowanie zabudowy wzdłuż frontowej linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę na sąsiednich działkach,
- 10) zakaz lokalizacji budynków w układzie szczytowym (kalenica prostopadła do drogi), w miejscach gdzie historyczna zabudowa miała układ kalenicowy (kalenica równoległa do drogi) i pozostał on czytelny.

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

3. Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią oraz wymagających ochrony przed zalaniem, określonych zgodnie z rysunkiem planu, ustala się zakaz podpiwniczania budynków - poziom parteru projektowanych budynków powinien być wyniesiony co najmniej 1m nad istniejący poziom terenu.

4. Zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
 - a) oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(G)/KD(Z) - 10 m,
 - b) oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(L)/KD(Z) - 8 m,
 - c) oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD - 6 m,
 - d) oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP - 5 m,
 - e) oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW - 5 m;
 - 2) dla zabudowy istniejącej, nie spełniającej wymagań określonych powyżej, dopuszcza się rozbudowę i przebudowę,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi i pod warunkiem, że na sąsiedniej działce będą lokalizowane budynki o tej samej funkcji.
5. Na obszarze objętym planem tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD(G)/KD(Z), KD(L)/KD(Z), KDD, ustala się jako ogólnodostępne tereny przestrzeni publicznych, dla których:

- 1) należy stosować regularne układy zieleni obejmujące ciągi i grupy zieleni niskiej (trawniki, ciągi krzewów) oraz szpalery drzew odpowiednio uformowane i dostosowane pokrojem do skali wnętrza urbanistycznego i przebiegu uzbrojenia;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam w postaci szyldów o powierzchni nie większej niż 2m² na elewacjach budynków, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać 1,7 m,
 - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń od strony terenów publicznych w formie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
- 4) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych, którą należy uzgadniać z właściwym zarządcą drogi.

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

1. W ramach planu miejscowego nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

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

3. Dopuszcza się scalanie i wtórny podział działek z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

5. Ustala się minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału 20m.

6. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych wydzielanych w wyniku scalania i podziału:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:

a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m²,

b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 800 m²,

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, U 1200 m²;

3) na pozostałych terenach 3000 m²;

7. Dopuszcza się wprowadzenie podziału innego niż według wytycznych wskazanych w ust. 5 i 6 jedynie w przypadkach, gdy spełnienie wymagań jest niemożliwe ze względu na lokalne uwarunkowania albo kształt nowo wydzielanej działki budowlanej umożliwia usytuowanie na niej budynku mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, bez zachowania warunków, o których mowa w ust. 5 i 6.

8. Granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać, w stosunku do pasa drogowego, pod kątem 70° - 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.

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

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu:

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

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

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

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

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

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

9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie melioracji ustala się:

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

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

1. Dla projektowanych dróg i ulic parametry techniczne należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi; przy rozbudowie lub przebudowie ulic należy dążyć do stosowania powyższych parametrów, w zależności od możliwości poszerzenia w wyznaczonych liniach rozgraniczających.

2. Dopuszcza się dalsze prowadzenie dróg w istniejących granicach pasa drogowego, w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania lub jeśli nie będzie to w kolizji z wielkością i charakterem przenoszonego ruchu.

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

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

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

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

- 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i osłonowej ozdobnej,
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w uzgodnieniach z zarządcami dróg,
- 3) lokalizację elementów reklamowych i informacyjnych nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) lokalizację elementów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
- 2) usługi handlu i gastronomii - 1 miejsce postojowe na każde 25 m² pow. użytkowej,
- 3) usługi kultury, sportu i rekreacji - świetlice, kluby, kościoły i domy wyznaniowe – 1 miejsce postojowe na każdych 5 użytkowników jednocześnie,
- 4) zakłady produkcyjne, magazyny, składy – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
- 5) usługi rzemieślnicze - 1 miejsce postojowe na każde 60 m² pow. użytkowej,
- 6) zabudowa usługowa inna, niż powyższe – 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. użytkowej,
- 7) wszystkie obiekty użyteczności publicznej - 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawne,

8) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek usytuowania miejsc przeładunku i postoju, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu, na działce zajmowanej przez ten obiekt,

9. Do powierzchni użytkowej, stanowiącej podstawę obliczania ilości miejsc postojowych nie wlicza się powierzchni użytkowej towarzyszących budynkom garaży.

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

§ 10. Przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

1. 1 do 4 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m, licząc od najniższego poziomu terenu do szczytu kalenicy dachu,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 35°- 45°,
 - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 6 m; dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 22°- 45°,
 - d) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone nawierzchnie (dojścia, dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

2. 1 do 2 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) realizacja budynków gospodarczych i garaży dla samochodów osobowych trwale związanych z gruntem, połączonych w jednorodny zespół obiektów o ujednoliconych gabarytach i formach architektonicznych,
 - c) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15 m,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 45°,
 - c) dopuszcza się zachowanie w remontowanych budynkach mieszkalnych dachów płaskich,
 - d) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 1 kondygnacji, lecz nie więcej niż 4 m; dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 22°- 35°, dopuszcza się zachowanie dachów jednospadowych i płaskich w zabudowie istniejącej,
 - e) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 90 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

3. 1 do 17 MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - usługowa, mieszkaniowa lub usługowa,

2) przeznaczenie dopuszczające:

- a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa zagrodowa jako rehabilitacja istniejących i realizacja nowych obiektów; na terenach, gdzie zabudowa zagrodowa sąsiaduje z zabudową mieszkaniową rozwój działalności rolniczej jest możliwy pod warunkiem nie spowodowania dodatkowych uciążliwości w stosunku do przyległych działek;
 - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim wymogom konserwatorskim w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, jak również projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z wymogami zawartymi w § 5;
- 4) zabrania się lokalizacji wszelkich uciążliwych obiektów usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 35°- 45°,
 - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 6 m; dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 22°- 45°,
 - d) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone nawierzchnie (dojścia, dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

4. 1 do 5 R – tereny rolnicze:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,

2) dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) lokalizacja urządzeń melioracji wodnej, sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) prowadzenie utwardzonych dróg transportu rolnego,
 - c) prowadzenie pieszo - rowerowych ciągów spacerowych,
 - d) na obszarach poza zasięgiem zalewu powodziowego, wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej o funkcji wiatrochronnej, w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, także związanej z produkcją rolną,
 - b) ustala się pozostawienie jako biofiltra strefy wolnej od upraw o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów zbiorników wodnych.

5. 1 U - tereny zabudowy usługowej:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,

2) przeznaczenie dopuszczające:

- a) urządzenia towarzyszące,
 - b) lokale mieszkalne wbudowane dla właścicieli lub zarządców terenu,
 - c) zakaz lokalizacji wszelkich uciążliwych obiektów usługowych, usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim wymogom konserwatorskim w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, jak również projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z wymogami zawartymi w § 5,

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

6. 1 do 2 UO - tereny usług oświaty:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług oświaty,
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) usługi pełniące służebną lub uzupełniającą rolę dla przeznaczenia podstawowego,
 - c) urządzenia sportowo-rekreacyjne i place zabaw,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem 1 UO dopuszcza się usługi zdrowia oraz lokale mieszkalne dla właścicieli,
 - e) na terenie oznaczonym symbolem 2 UO dopuszcza się lokale mieszkalne dla pracowników oświaty,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów usługowo-rzemieślniczych i produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
 - c) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy, a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych - 12 m,
 - d) ustala się dla nowej zabudowy dachy dwu lub wielospadowe o spadkach do 40°,
 - e) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
 - f) należy użytkować 30% powierzchni działki jako biologicznie czynną.

7. 1 UKS - tereny obiektów sakralnych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów sakralnych,
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) tereny istniejącego cmentarza przykościelnego;
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) obiekty pełniące służebną lub uzupełniającą rolę dla przeznaczenia podstawowego z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z obiektem sakralnym,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących nie może przekroczyć 12 m,
 - b) ustala się dachy obiektów towarzyszących o symetrycznym układzie połaci i spadkach 22°- 45°,
 - c) należy użytkować 20% powierzchni działki jako biologicznie czynną.

8. 1 do 2 UA - tereny usług administracji:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług administracji,
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych,

c) zakaz lokalizacji wszelkich uciążliwych obiektów usługowych, usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

d) na terenie oznaczonym symbolem 2 UA dopuszcza się lokale mieszkalne,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość raz nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

b) ustala się dla nadbudowywanych obiektów lub nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 45°,

c) dopuszcza się, w przypadku przebudowy lub rozbudowy, w istniejącej zabudowie utrzymanie dotychczasowej formy dachu,

d) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone nawierzchnie (dojścia, dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 90 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

9. 1 do 2 US - tereny sportu i rekreacji:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji,

2) przeznaczenie dopuszczające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) budowa obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 6 m,

b) ustala się dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 22°- 45°,

c) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,

d) należy użytkować 40% powierzchni działki jako biologicznie czynną.

4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej.

10. 1 do 2 P - tereny zabudowy produkcyjnej:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej z wyłączeniem produkcji rolniczej,

2) przeznaczenie dopuszczające:

a) zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu: produkcji, przetwórstwa, montażu i rzemiosła,

b) obiekty administracyjno - socjalne,

c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie wskazane na rysunku planu (drogi komunikacji wewnętrznej, sieci uzbrojenia technicznego, zbiorniki wód opadowych itp.);

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

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 1,5,

b) wysokość nowo realizowanych obiektów nie może przekroczyć 15 m,

c) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia 7° - 30°,

d) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną,

11. 1 PG – teren zaniechanej eksploatacji złoża:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zaniechanej eksploatacji złoża kruszywa naturalnego „Czernica – Ratowice”;
- 2) ustala się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych;
- 4) ustala się pierwszeństwo działań sprzyjających zachowaniu właściwego stanu ochrony siedlisk i gatunków.

12. 1 ZL – tereny lasów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów i zadrzewień,
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzenia lasów,

13. 1 do 2 ZP - tereny zieleni urządzonej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej (parki, zieleńce),
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac pielęgnacyjnych, łącznie z usuwaniem drzew, w sposób nie szkodzący istniejącym drzewom, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się nasadzenia uzupełniające zieleni w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
 - d) ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych,
 - e) dopuszcza się prowadzenie nowych, nie służących uzbrojeniu przedmiotowego terenu, odcinków sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego skrajem terenu, w sposób nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - f) dopuszcza się istniejące zagospodarowanie terenu pod warunkiem nie kolidowania z przeznaczeniem podstawowym.
 - g) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu; w przypadku ich realizacji obowiązują ustalenia § 10 dla terenów dróg KDW.
 - h) dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdnym nie wskazanych na rysunku planu; w przypadku ich realizacji obowiązują ustalenia § 10 dla terenów dróg KDP.

14. 1 do 2 ZC – tereny cmentarzy:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarzy,
- 2) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim wymogom konserwatorskim w stosunku do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, jak również projektowanego zagospodarowania zlokalizowanego w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z wymogami zawartymi w § 5,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza o wysokości nie przekraczającej 1,7m,
 - b) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz obiektów budowlanych związanych z utrzymaniem i prowadzeniem funkcji podstawowej,
 - c) dopuszcza się wprowadzanie zieleni urządzonej,
 - d) prowadzenie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszącym tym sieciom w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych terenu.

15. 1 do 4 WS - tereny wód powierzchniowych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych,

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

16. 1 KD(G) / KD(Z) – droga główna, przeznaczenie docelowe - droga zbiorcza:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga główna, przeznaczenie docelowe - droga zbiorcza (dot. drogi wojewódzkiej nr 455),
- 2) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
- 3) obsługę terenów objętych planem należy organizować przez istniejące wjazdy i skrzyżowania, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane,
- 4) ustala się lokalizację chodników na terenach zabudowanych,
- 5) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych,
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 7) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy na etapie projektowym zabezpieczyć ją przed negatywnym wpływem hałasu komunikacyjnego,

17. 1 KD(L) / KD(Z) – droga lokalna, przeznaczenie docelowe - droga zbiorcza:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga lokalna, przeznaczenie docelowe - droga zbiorcza (dot. drogi powiatowej 1928D)
- 2) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
- 3) ustala się lokalizację chodników na terenach zabudowanych,
- 4) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych,
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 6) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy na etapie projektowym zabezpieczyć ją przed negatywnym wpływem hałasu komunikacyjnego,
- 7) przy wzroście natężenia ruchu i zmiany przeznaczenia terenów, powiązania układów komunikacyjnych wymagać będą przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. 1 do 7 KDD – droga dojazdowa:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika.

19. 1 do 8 KDP – ciągi pieszo - jezdne:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publiczne i niepubliczne ciągi pieszo – jezdne,
- 2) utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów specjalnych,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) szerokość jezdni utwardzonej ustala się minimalnie na 3 m,
- 5) szerokość chodnika ustala się minimalnie na 1,5 m,
- 6) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni oraz ciągu pieszego,
- 7) dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych,

8) dopuszcza się istniejące zagospodarowanie terenu pod warunkiem nie kolidowania z przeznaczeniem podstawowym.

20. 1 do 14 KDW –drogi wewnętrzne:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publiczne i niepubliczne drogi wewnętrzne,
- 2) utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów specjalnych,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) szerokość jezdni utwardzonej ustala się minimalnie na 6 m,
- 5) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni oraz ciągu pieszego.

21. 1 KS – tereny obsługi komunikacji:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji,
- 2) teren przeznaczony pod garaże i parkingi samochodowe,
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) zieleń ozdobna i izolacyjna.

22. 2 KS – tereny obsługi komunikacji:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji,
- 2) teren przeznaczony pod parking samochodowy na cele obsługi terenów sportu i rekreacji,
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) zieleń ozdobna i izolacyjna.

23. 1 W - tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, ujęć wodnych,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach ogrodzenia obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej określone w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - d) zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem wymienionych w lit. c,
 - e) dopuszcza się zieleń urządzoną.

24. 1 do 2 E - tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) stacja transformatorowa na działce wydzielonej - użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego urządzania i użytkowania terenów

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

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

1. tereny dróg publicznych KD(G) / KD(Z), KD(L) / KD(Z), KDD,
2. tereny infrastruktury technicznej E, W,
3. tereny usług UA, US, UO,
4. tereny zieleni o charakterze publicznym ZP,
5. tereny wód śródlądowych WS.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w wysokości:

1. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, MN, MU - 15 %,
2. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, P, PG - 15 %,
3. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP, KDW, KD(G) / KD(Z), KD(L) / KD(Z), KDD, KS, UA, US, UO, UKS, ZC, ZP, E, W, WS, R - 0, 1%.

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

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Czernica


Jarosław Jagielski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/166/2012
Rady Gminy Czernica
z dnia 25 maja 2012 r.
Zalacznik1.jpg

załącznik nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/166/2012
Rady Gminy Czernica
z dnia 25 maja 2012 r.
Zalacznik2.doc

załącznik nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/166/2012
Rady Gminy Czernica
z dnia 25 maja 2012 r.
Zalacznik3.doc

załącznik nr 3

Do uchwały nr XVII/166/2012

Rady Gminy Czernica

z dnia 25.05.2012 r.

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

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
ZŁOŻONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI CZERNICA, GMINA CZERNICA**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.).

Złożone uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czernica, gmina Czernica, nieuwzględnione przez Wójta, rozpatruje się w sposób następujący:

- 1) Uwagę z dnia 02 marca 2009 roku, złożone przez Panią Helenę Hryniewicz-Dynia, dotyczącą ustanowienia dostępu do drogi publicznej łączącej działkę z ulicą Wiosenną – nie uwzględnia się. Działka posiada dostęp komunikacyjny do ul. Wiosennej, nie stanowiący drogi publicznej.
- 2) Uwagę z dnia 02 marca 2009 roku, złożone przez Pana Piotra Krasuckiego, dotyczącą ustanowienia dostępu do drogi publicznej łączącej działki z ulicą Wiosenną – nie uwzględnia się. Działki posiadają dostęp komunikacyjny do ul. Wiosennej, nie stanowiący drogi publicznej.
- 3) Uwagę z dnia 02 marca 2009 roku, złożone przez Pana Krzysztofa Krasuckiego, dotyczącą ustanowienia dostępu do drogi publicznej łączącej działkę z ulicą Wiosenną oraz zmniejszenie minimalnego frontu dla działki do 19m – nie uwzględnia się. Działka posiadają dostęp komunikacyjny do ul. Wiosennej, nie stanowiący drogi publicznej. Uwagi w zakresie zmniejszenia minimalnego frontu działki nie uwzględnia się ze względu na jednolite kształtowanie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu całego obszaru, w obrębie którego nieruchomość jest zlokalizowana.
- 4) Uwagę z dnia 15 czerwca 2009 roku, złożone przez Państwa Danutę i Jerzego Merta, dotyczącą sprzeciwu odnośnie projektowanego skrzyżowania ulic Spokojnej oraz Wrocławskiej – nie uwzględnia się. Projekt przewiduje rozbudowę istniejącego skrzyżowania o niezbędne dla bezpieczeństwa ruchu pojazdów trójkąty widoczności.
- 5) Uwagę z dnia 15 czerwca 2009 roku, złożone przez Pana Norberta Antosa, dotyczącą sprzeciwu odnośnie budowy drogi na terenie działki – nie uwzględnia się w części. Projekt przewiduje lokalizację części placu manewrowego drogi wewnętrznej, niezbędnego dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych.
- 6) Uwagę z dnia 17 sierpnia 2010 roku, złożoną przez Danutę Szafrąńską, dotyczącą wydzielenia przejazdu na działkę przez teren ZP – nie uwzględnia się. Wnioskowane wydzielenie przejazdu dotyczy gruntów stanowiących własność innych podmiotów. Działka posiada obecnie wystarczającą obsługę komunikacyjną.

- 7) Uwagę z dnia 10 września 2010 roku, złożoną przez Henrykę i Józefa Hrynkiewicz, dotyczącą przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową – nie uwzględnia się. Teren ten, pomimo przeznaczenia w studium pod tereny M, nie ma możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej – jedyny możliwy przejazd wymagałby wyłączenia odcinka drogi z terenów zamkniętych. Ponadto teren ten jest zlokalizowany w zasięgu istotnego oddziaływania akustycznego od linii kolejowej oraz jest zlokalizowany w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.
- 8) Uwagę z dnia 10 września 2010 roku, złożoną przez Państwa: Teresę Hagmansen, Helenę Hrynkiewicz-Dynia, Henrykę i Józefa Hrynkiewicz, Bogumiłę i Leszka Spalt, Zbigniewa Krasuckiego, Kamilę Krzystalczak oraz Krystynę Prokopiuk, dotyczącą zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenach MU – nie uwzględnia się. Określona w planie minimalna powierzchnia działki wydzielanej w wyniku scalenia i podziału uwzględnia wymogi zachowania ładu przestrzennego, nawiązania do parametrów zabudowy istniejącej oraz związana jest z możliwością obsługi komunikacyjnej obszaru.
- 9) Uwagę z dnia 13 września 2010 roku, złożoną przez Państwa: Henrykę i Józefa Hrynkiewicz, Helenę Hrynkiewicz-Dynia, Teresę Hagmansen i Krzysztofa Krasuckiego, dotyczącą zaprojektowania dróg dojazdowych do działek – nie uwzględnia się. Przedmiotowe działki posiadają dostęp komunikacyjny oraz możliwe jest wydzielenie, o oparciu o zapisy planu, dojazdu poprzez drogi wewnętrzne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY CZERNICA

Jarosław Jagielski

Do uchwały nr XVII/166/2012

Rady Gminy Czernica

z dnia 25.05.2012 r.

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

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA**

1. Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
2. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego dla wsi Czernica, gmina Czernica. Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.
3. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czernica, gmina Czernica, konieczna będzie realizacja infrastruktury w zakresie: sieci kanalizacyjnej i sieci wodociągowej.
Na terenie opracowania w związku z rozwojem terenów przeważnie w uzupełnieniu istniejącej zabudowy, a więc również wykorzystujących istniejącą infrastrukturę, nakłady związane ze skutkami finansowymi planu w zakresie infrastruktury wynikają z potrzeby realizacji nie istniejącej na terenie infrastruktury. Realizacja brakującej w istniejącej zabudowie sieci infrastruktury technicznej wynika ze stanu istniejącego. W ustaleniach planu nie określa się terminu realizacji inwestycji. Możliwości pozyskania dochodów w związku z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną w postaci opłat planistycznych i adiacenckich są nieznaczne i nie wystarczą na pokrycie kosztów jej realizacji.
4. W przypadku przeprowadzanych przebudów dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i przeprowadzić ją wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy dróg.
Należy podkreślić, że ustalenia planu miejscowego nie stanowią decyzji inwestycyjnych, a jedynie dyspozycje przestrzenne umożliwiające wprowadzenie inwestycji na określonych zasadach. Realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu uzależniona jest od możliwości finansowych gminy ze względu na ich finansowanie z budżetu gminy.
5. Zasady finansowania
Przewiduje się, że finansowanie wyżej wymienionych zadań, realizowanych sukcesywnie w miarę potrzeb, odbywać się będzie z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania tych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanie z funduszy Unii Europejskiej oraz udziału w kosztach realizacji dróg gminnych inwestorów przedsięwzięć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych.
Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104, z późniejszymi zmianami), przy czym:
 - 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w corocznej uchwale budżetowej;

- 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej - Wieloletni Plan Inwestycyjny;
 - 3) inwestycje, które mogą być współfinansowane ze środków pomocowych, ujęte są w Planie Rozwoju Lokalnego.
6. Realizacja inwestycji nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z: ustawą Prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym i ustawą Prawo ochrony środowiska.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY CZERNICA

Jarostaw Jagielski