

UCHWAŁA NR XXXII/275/2010

RADY GMINY CZERNICA

z dnia 5 marca 2010 r.

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

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214 poz. 1806, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, ze zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319), a także w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/356/2006 z dnia 26 października 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

Rozdział I

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 jest załącznik nr 1:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2 000 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) przepisy odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) 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 wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) 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 mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 7) powierzchnia zabudowy – powierzchnia kondygnacji parterowej budynku lub suma powierzchni kondygnacji parterowych budynków znajdujących się na danym terenie, liczona w zewnętrznym obrysie murów wraz z prześwitami i podcieniami;
- 8) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód;
- 9) zabudowa usługowa z zakresu:
 - a) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
 - b) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,
 - c) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, pralnia, szewc,

- naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,
- d) kultury – działalność: muzeów, galerii, bibliotek, domów kultury, świetlic itp.,
 - e) oświaty – działalność przedszkoli i szkół podstawowych,
 - f) kultu religijnego – działalność kościołów i związków wyznaniowych,
 - g) rzemiosła – działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych,
 - h) turystyki - działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, itp.
 - i) zdrowia – działalność przychodni i gabinetów lekarskich.

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) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „W” ochrony archeologicznej;
- 8) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 9) obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 10) granica strefy sanitarnej przebiegająca w odległości 50 m wokół cmentarza;
- 11) granica strefy sanitarnej przebiegająca w odległości 150 m wokół cmentarza;
- 12) granica strefy sanitarnej przebiegająca w odległości 500 m wokół cmentarza;
- 13) symbole przeznaczenia terenu: „MN”, „MN,U”, „U”, „P”, „P,U”, „ZP”, „ZP,US”, „ZC”, „R”, „ZL”, „WS”, „E”, „W”, „KS,U” oraz „KDZ”, „KDL”, „KDD”, „KDW”, „KDWp”.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) nieobowiązujące linie podziału wewnętrznego;

- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 3) stanowiska archeologiczne oznaczonych na rysunku planu numerami 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25 i 26;
- 4) granica 50-cio metrowej strefy od wałów przeciwpowodziowych;
- 5) numery dróg wojewódzkich i powiatowych;
- 6) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wraz ze strefami technicznymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych ŚN.

Rozdział II

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność zakładów produkcyjnych i usługowych na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na ulicach i drogach publicznych oraz wewnętrznych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zurbanizowanych może być realizowane po ich wstępnym podczyszczeniu do stopnia odpowiadającego wymogom odprowadzenia ścieków do wód i ziemi;
- 4) południowo zachodni fragment obszaru objętego planem położony jest w obrębie projektowanego Parku Krajobrazowego „Nadodrzański Oławsko-Wrocławski”;
- 5) cały obszar objęty planem położony jest w obrębie GZWP nr 320 „Pradolina Odry (S Wrocław)”, w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie – aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew;
- 7) określa się strefę ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granic czynnego cementarza, w zasięgu której zakazuje się lokalizacji nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz nowych studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

- 8) określa się strefę ochrony sanitarnej w odległości 150 m od granic czynnego cmentarza, w zasięgu której zakazuje się lokalizacji nowych studni oraz wykorzystywania wody ze źródeł i strumieni do picia oraz potrzeb gospodarczych;
- 9) określa się strefę ochrony sanitarnej w odległości 500 m od granic czynnego cmentarza, w zasięgu której zakazuje się zakładania nowych ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
- 10) ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:
 - a) tereny oznaczone symbolami „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren oznaczony symbolem „4U” zalicza się do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) tereny oznaczone symbolami „MN,U” zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej.

2. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą centrum wsi z zespołem kościelnym cmentarzem, murem i plebanią oraz budynkiem dawnego domu ludowego w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) należy zachować historyczny układ urbanistyczny oparty o istniejącą sieć ulic i placów;
- 2) należy zachować istniejące nawierzchnie brukowane w ciągach ulic, chodników i placów;
- 3) należy zachować istniejącą zieleni;
- 4) przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu należy uwzględnić historyczną parcelację, w tym poprzez sposób zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) forma nowej zabudowy powinna odpowiadać gabarytom pobliskiej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły, a także innym cechom tej zabudowy pod względem wysokości kondygnacji, podziałów architektonicznych oraz materiału wykończenia zewnętrznego i pokryć dachowych;
- 6) w obiektach historycznych należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego - dachówka w kolorze ceglonym;
- 7) należy zachować historyczny detal architektoniczny w elewacjach;
- 8) nie dopuszcza się instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także wież

przełącznikowych, reklam wielkogabarytowych, urządzeń klimatyzacyjnych oraz zewnętrznych rur na elewacjach frontowych i bocznych; szafki gazowe i elektryczne dopuszcza się na elewacjach frontowych pod warunkiem ich scalenia kolorystycznego z fasadami w miejscach, w których nie naruszają one układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego;

- 9) kolorystykę elewacji i reklam należy przyporządkować architekturze i uwarunkowaniom historycznym, w tym określonych w oparciu o badania; w kolorystyce budynków zabytkowych należy uwzględnić ich cechy stylistyczne; podczas remontów części elewacji ograniczonych jedynie do pierwszej elewacji nadziemnej, należy nową kolorystykę dostosować do istniejącej na wyższych kondygnacjach;
- 10) w przypadku elewacji zabytkowych budynków o bogatym detalu architektonicznym i pokrytych okładziną klinkierową zakazuje się zewnętrznego ich ocieplania; w odniesieniu do tego typu budynków dopuszcza się docieplenie jedynie elewacji pozbawionych detalu architektonicznego;
- 11) reklamy umieszczane na obiektach zabytkowych powinny kształtem, wielkością oraz lokalizacją komponować się z układem elewacji; należy ograniczać ilość reklam na jednym obiekcie oraz sytuować je na elewacjach przyulicznych centralnie lub narożnikowo;
- 12) nie dopuszcza się montowania stalowych przewodów kominowych na elewacjach frontowych budynków lub jako obiektów wolnostojących;
- 13) wyklucza się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych;
- 14) wyklucza się stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
- 15) wszelkie zamierzenia budowlane w tym przebudowy, rozbudowy i remonty, zmiany zagospodarowania terenu, wznoszenie nowych obiektów na obszarze strefy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ ruralistyczny wsi w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) należy zachować historyczny układ urbanistyczny oparty o istniejącą sieć ulic i placów;
- 2) należy zachować istniejące nawierzchnie brukowane w ciągach ulic, chodników i placów oraz istniejące kompozycje zieleni;
- 3) przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu należy uwzględnić historyczną parcelację;
- 4) forma nowej zabudowy powinna odpowiadać gabarytom pobliskiej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły a także jej podziałem architektonicznym;

- 5) w obiektach historycznych należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego - dachówka w kolorze ceglonym;
- 6) należy zachować historyczny detal architektoniczny w elewacjach;
- 7) nie dopuszcza się instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także wież przekaźnikowych, reklam wielkogabarytowych, urządzeń klimatyzacyjnych oraz zewnętrznych rur na elewacjach frontowych i bocznych; szafki gazowe i elektryczne dopuszcza się na elewacjach frontowych pod warunkiem ich scalenia kolorystycznego z fasadami w miejscach, w których nie naruszają one układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego;
- 8) w przypadku podejmowania prac remontowych na elewacji frontowej należy usunąć lub dopasować do kolorystyki elementy szpecące, jak np. okablowanie, anteny satelitarne, kominy stalowe, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne, gazowe itp.;
- 9) w przypadku elewacji zabytkowych budynków o bogatym detalu architektonicznym i pokrytych okładziną klinkierową zakazuje się zewnętrznego ich ocieplania; w odniesieniu do tego typu budynków dopuszcza się docieplenie jedynie elewacji pozbawionych detalu architektonicznego;
- 10) kolorystykę elewacji i reklam należy przyporządkować architekturze i uwarunkowaniom historycznym; w kolorystyce budynków zabytkowych należy uwzględnić ich cechy stylistyczne;
- 11) reklamy umieszczane na obiektach zabytkowych powinny kształtem, wielkością oraz lokalizacją komponować się z układem elewacji; należy ograniczać ilość reklam na jednym obiekcie oraz sytuować je na elewacjach przyulicznych centralnie lub narożnikowo;
- 12) nie dopuszcza się montowania stalowych przewodów kominowych na elewacjach frontowych budynków lub jako obiektów wolnostojących;
- 13) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 14) wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu) remontów, przebudów i modernizacji, zmiany funkcji obiektów budowlanych oraz wznoszenia nowych budynków.

4. Ustala się strefę „W” ochrony archeologicznej w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) zakazuje się działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu; dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 2) wszelkie ewentualne prace należy uzgadniać właściwym wojewódzkim

konserwatorem zabytków oraz prowadzić za pozwoleniem na prace archeologiczne i wykopaliskowe.

5. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej obejmującej cały obszar objęty planem, w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków co do konieczności prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

6. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje ustalenie zawarte w § 11 pkt 2.

7. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę konserwatorską dla obiektów i obszarów o wartościach zabytkowych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, takich jak:

- 1) zespół kościelny: mur z kaplicami przy kościele, ul. Główna 33, 35 (stary nr 31), mur., 2 poł. XIX w., cmentarz, ul. Główna, 1 poł. XVIII w., plebania, ul. Główna 33, 35 (stary nr 31), mur., 1813, pocz. XX w., stodoła przy plebani, ul. Główna 33, 35 (stary nr 31), szach., 2 poł. XIX w.;
- 2) cmentarz katolicki, w południowo-zachodniej części wsi, 2 poł. XIX w.;
- 3) dom mieszkalny, ul. Główna 24 (stary nr 10), mur., pocz. XX w.;
- 4) dom mieszkalny, ul. Główna 5 (stary nr 11), mur., pocz. XX w.;
- 5) dom mieszkalny, ul. Główna 28 (stary nr 12), mur., 1870-1890 r., pocz. XX w.;
- 6) dom mieszkalny, ul. Główna 36 (stary nr 20), mur., pocz. XX w.;
- 7) dom mieszkalny, ul. Główna 38 (stary nr 22), mur., poł. XIX w.;
- 8) dom mieszkalny, ul. Główna 46 (stary nr 28), mur., pocz. XX w.;
- 9) dom mieszkalny, ul. Główna 48 (stary nr 30), mur., 1 poł. XIX w.;
- 10) dom mieszkalny, ul. Główna 53 (stary nr 39), mur., ok. 1870 r.;
- 11) dom mieszkalny, ul. Główna 55 (stary nr 41), mur., ok. 1900 r.;
- 12) dom mieszkalny, ul. Główna 82 (stary nr 46), mur., pocz. XX w.;
- 13) dom mieszkalny, ul. Kanałowa 1, mur., pocz. XX w.;
- 14) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Polna 1, mur., k. XIX w.;
- 15) dom mieszkalny, ul. Polna 2, mur., pocz. XX w.;
- 16) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Poprzeczna 2, mur., pocz. XX w.;
- 17) dom mieszkalny, dawna plebania, ul. Przedszkolna 1, mur., pocz. XX w.

8. Dla obiektów, o których mowa w ust. 7, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować bryłę budynku, kształt i geometrię dachu oraz stosować

- tradycyjne materiały budowlane;
- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
 - 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
 - 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
 - 5) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
 - 6) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
 - 7) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

9. Dla stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu numerami; 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25 i 26 ustala się:

- 1) w obrębie stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
- 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu przez uprawnionego archeologa wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że ogrodzenia wzdłuż ulic publicznych wykonywać należy wyłącznie z: kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, prętów lub siatek metalowych lub drewna;

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

- 1) należy pozostawić pas terenu o szerokości minimum 5 m. wolny od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającą prowadzenie prac konserwacyjnych;
- 2) strefę techniczną dla istniejących na obszarze objętym planem napowietrznej linii elektroenergetycznej ŚN o szerokości po 5 m od osi linii, w obrębie której obowiązują wymogi wymienione w lit. a i b:
 - a) zakazuje się z lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytom ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych;

3) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 traci moc w przypadku skablowania lub przełożenia ww. linii.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) tereny dróg/ulic publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: „KDZ” - drogi klasy zbiorcze, „KDL” – drogi klasy L – lokalne i „KDD” – drogi klasy D – dojazdowe;
- 2) tereny dróg/ulic wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDW” w tym „KDWp” ciągi pieszo-jezdne;
- 3) na obszarze zabudowanym sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;
- 4) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących - inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 6) przebudowę istniejących i likwidację nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 7) przebudowa układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową przebudowę uzbrojenia technicznego;
- 8) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych – nie wyznaczonych na rysunku planu – pod warunkiem, że jeśli będą obsługiwać więcej niż jedną nieruchomość, szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 8m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - b) utrzymanie lokalizacji nieczynnych ujęć wód podziemnych, znajdujących się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 W i 2 W,
 - c) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe,
 - d) przebudowę sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - e) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości i o odpowiednim ciśnieniu do terenów objętych planem.

2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:

- a) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem grawitacyjno – tłocznym do komunalnej sieci kanalizacyjnej,
 - b) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania;
 - c) budowę przepompowni ścieków komunalnych wskazanych na rysunku planu,
 - d) budowę przydomowych przepompowni ścieków komunalnych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów,
 - e) dopuszcza się budowę dodatkowych przepompowni ścieków, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów,
 - f) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
 - g) wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora.
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych istniejącym oraz planowanym systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników znajdujących się w obrębie planu,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - c) usunięcie z wód opadowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania wód opadowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. C,
 - e) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki,
 - f) w przypadku zaistnienia takiej konieczności dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni wód opadowych oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora,
 - g) modernizację rowów i cieków będących odbiornikami wód opadowych,
 - h) zarurowanie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
 - i) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą

sposób jej odbudowy;

- j) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci;
- k) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów rzek i otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienie wolnego od zabudowy i nasadzeń, pasa terenu o szerokości 5 m, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) dostawę energii elektrycznej z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- b) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- c) budowę stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem E;
- d) budowę stacji transformatorowych na terenach planowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej, w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią, stosownie do zapotrzebowania mocy;
- e) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- f) budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu;
- g) dopuszcza się skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- h) dopuszcza się skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem.

5) w zakresie gazyfikacji ustala się:

- a) możliwość dostawy gazu z istniejącej na terenie gminy sieci gazowej, po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia;
- b) budowę sieci gazowej średniego ciśnienia;
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników indywidualnych;
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury gazowniczej zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwa o niskim stopniu emisji

- zanieczyszczeń;
- b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła ciepła opalane paliwem stałym;
 - c) wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych;
 - d) likwidację lub modernizację istniejących kotłowni na paliwo stałe, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń.
- 7) w zakresie telekomunikacji:
- a) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - b) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - c) wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 3m; a wysokość nowych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie może przekraczać 15 m;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

- 1) w obrębie oznaczonej na rysunku planu 50-cio metrowej strefy od wałów przeciwpowodziowych rzeki Odra obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 2) zakazuje się podejmowania działań mogących naruszyć walory zabytkowe kościoła parafialnego p.w. Św. Małgorzaty (ul. Główna 31) wpisanego do rejestru zabytków nr 1248 decyzją z dnia 05.03.1965 r. oraz dawnej gospody „Gasthaus” (ul. Główna 50) wpisanej do rejestru zabytków nr 702/W z dnia 02.03.1995 r. podlegających ochronie na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) tereny górnicze lub zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

§ 12. 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.

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

- 1) w wysokości 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MN”, „MN,U”, „U”, „P,U”, „P”, „KS,U”;
- 2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1MN” do „76MN” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i kultury, urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe towarzyszące funkcji mieszkaniowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się poszerzenie ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 60% powierzchni działki;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze;
- 4) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m;
- 5) dach o nachyleniu połaci od 35° do 45°; kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
- 7) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego;
- 8) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług;

- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) dla terenu „10MN” lokalizacja budynków mieszkalnych wyłącznie poza strefą 50 m ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza;
4. W zakresie szczegółowych zasad i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 800 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%
 - 3) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej; kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 stopni do 90stopni.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1MN,U” do „13MN,U” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, oświaty, zdrowia, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 2) uzupełniające: urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe towarzyszące funkcji mieszkaniowej.
 2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 2) poszerzenie ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.
 3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
 - 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
 - 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze;
 - 4) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m;
 - 5) dach o nachyleniu połaci od 35° do 45°; kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
 - 7) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - 8) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) dla terenu „4MN,U” lokalizacja budynków mieszkalnych wyłącznie poza strefą 50 m ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza;
4. W zakresie szczegółowych zasad i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 2) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
 - 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek, o których mowa w lit. a, o nie więcej niż 10%,
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 stopni do 90 stopni.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od „1U” do „4U” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
 - 2) uzupełniająca – towarzysząca usługom zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli terenu, zieleni urządzona.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się:
- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 2) poszerzenia ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 60% powierzchni działki;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze;
- 4) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m;
- 5) dach o nachyleniu połaci od 35° do 45°; kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
- 7) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie szczegółowych zasad podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki o nie więcej niż 10%;
- 3) szerokość frontu działek co najmniej 25 m, z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80stopni do 90stopni.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „5U” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa - obiekt kultu religijnego;
- 2) uzupełniająca – towarzysząca usługom zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli terenu, zieleń urządzone.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) poszerzenia ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, przy czym użytkowanie

to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) wszelkie działania polegające na budowie, remoncie i przebudowie kościoła należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) obiekt uzupełniające nie mogą być wyższe niż 6 m. do najwyższego punktu dachu, dach stromy o nachyleniu połaci dachowych od 35 do 450, kryty dachówka ceramiczna;
- 3) wszelkie podejmowane działania na terenie uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. W zakresie szczegółowych zasad podziału nieruchomości: zakazuje się podziału nieruchomości.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „6U” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi handlu detalicznego lub hurtowego związane z artykułami i usługami cmentarnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, parkingi;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1:

- 1) dopuszcza się przeprowadzenie ciągów pieszych i pieszo - jezdnych;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 20% powierzchni działki;
- 3) liczba kondygnacji w obiektach usługowych nie może przekraczać jednej;
- 4) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 5 m;
- 5) dach o nachyleniu połaci od 20° do 40°; kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;

- 7) należy zapewnić stanowiska postojowe zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie gruntów;
- 2) dopuszcza się wtórny podział działek;

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1P” do „5P” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
- 2) uzupełniające – usługi, zieleń urządzona, zaplecza sanitarne i biurowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1,:

- 1) zakazuje się usług oświaty i usług turystyki oraz lokalizacji stacji paliw;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się poszerzenia ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 40% powierzchni terenu.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 80%;
- 2) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) dopuszczalne formy dachów: płaskie, symetryczne, dwu lub wielospadowe;
- 5) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikami: 0,8 stanowiska na 1 miejsce pracy oraz 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług.
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie gruntów,
- 2) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 5000 m²,

- 3) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 50 m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80stopni do 90stopni

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „1P,U” „2P,U” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 2) uzupełniające – zieleni urządzonej, mieszkanie służbowe przeznaczone wyłącznie dla właściciela lub zarządcy terenu;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się usług oświaty i usług turystyki oraz lokalizacji stacji paliw;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się poszerzenia ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 40% powierzchni terenu.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%;
- 2) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) dopuszczalne formy dachów: płaskie, symetryczne, dwu lub wielospadowe;
- 5) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikami: 0,8 stanowiska na 1 miejsce pracy oraz 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług.
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie gruntów,
- 2) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1200 m²,
- 3) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 25 m,

- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 stopni do 90 stopni.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KS,U” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren urządzeń komunikacji lub zabudowy usługowej;
- 2) uzupełniająca – zieleń urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1,:

- 1) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 2) dopuszcza się poszerzenia ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 40% powierzchni terenu.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%;
- 2) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) dopuszczalne formy dachów: płaskie, symetryczne, dwu lub wielospadowe;
- 5) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikami: 0,8 stanowiska na 1 miejsce pracy oraz 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie gruntów,
- 2) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m²,
- 3) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 30 m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 stopni do 90 stopni.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1ZP” do „9ZP” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzonej;

2) uzupełniające – terenowe usługi sportu i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się poszerzenia ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „ZP,US” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleni urządzona oraz terenowe usługi sportu i rekreacji,
- 2) uzupełniające – usługi gastronomii, handlu bez obiektów kubaturowych,
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1:
 - 1) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków;
 - 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
 - 3) dopuszcza się poszerzenia ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „ZC” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren cmentarza;
- 2) uzupełniające – zieleni urządzona;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1:
 - 1) dopuszcza się obiekty małej architektury;
 - 2) dopuszcza się poszerzenia ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1R” do „7R” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – łąki i pastwiska, zieleni nieurzadzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych oraz jakichkolwiek budynków;

- 2) dopuszcza się przeprowadzenie dróg dla obsługi gruntów rolnych;
- 3) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1ZL” do „4ZL” ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy, zalesienia, zadrzewienia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków;
- 2) dopuszcza się ciągi piesze i rowerowe, parkingi leśne;
- 3) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1WS” do „40WS” ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń nieurządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się poszerzenia ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „1W” i „2W” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren urządzeń wodociągowych;
- 2) uzupełniające – zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się poszerzenia ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1E” do „10E” ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – przepompownie ścieków, separatory wód deszczowych, zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) ustawianie kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów,

- 2) obiekty małej architektury,
- 3) poszerzanie ulic publicznych, ciągów pieszych i rowerowych, organizowanie parkingów i miejsc postojowych dla rowerów, przy czym użytkowanie to nie może przekroczyć więcej niż 40% powierzchni terenu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 10% powierzchni działki.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „1KDZ” i „2KDZ” ustala się przeznaczenie podstawowe – po przełożeniu przebiegu drogi wojewódzkiej nr 455 - droga/ulica zbiorcza, do momentu zmiany klasy drogi obowiązuje klasa drogi/ulicy głównej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zieleń towarzysząca;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia poza jezdnią, za zgodą zarządcy drogi.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) w obecnym stanie władania, w przypadku przebudowy lub modernizacji wymagane jest uzyskanie 25 m dla „1KDZ” (fragment drogi wojewódzkiej nr 445);
- 2) 20 m dla „2KDZ”.

4. Zakazuje się organizowania dodatkowych zjazdów z terenu „1KDZ” (droga wojewódzka nr 445) bez uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1KDL” do „9KDL” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga/ulica lokalna.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, możliwa jest:

- 1) zieleń towarzysząca;
- 2) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną oraz za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) obiekty usługowe zlokalizowane wyłącznie w tymczasowych obiektach budowlanych lub w namiotach.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) min. 15 m dla „1KDL”, „3KDL”, „9KDL”;
- 2) zgodnie z rysunkiem planu dla „2KDL”, „6KDL”;
- 3) zgodna z granicami władania dla „5KDL” (droga powiatowa nr 1927 D) „4KDL” (droga powiatowa nr 1926 D), „7KDL”, „8KDL” (droga powiatowa nr

1926 D).

4. Na terenach dróg powiatowych („5KDL”, „4KDL” i „8KDL”) lokalizację dodatkowych zjazdów do terenów przyległych należy uzgodnić z zarządcą drogi

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1KDD” do „17KDD” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga/ulica dojazdowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zieleń towarzysząca;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną oraz za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) obiekty usługowe zlokalizowane wyłącznie w tymczasowych obiektach budowlanych lub w namiotach.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) min. 10 m dla „1KDD”, „4KDD”, „6KDD”, „7KDD”, „8KDD”, „9KDD”, „11KDD”, „12KDD”,
- 2) zgodna z granicami władania dla „5KDD”, „10KDD”, „13KDD”,
- 3) zgodnie z rysunkiem planu dla „2KDD”, „3KDD”, „14KDD”, „15KDD”, „16KDD”, „17KDD”.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1KDW” do „26KDW” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga/ulica wewnętrzna.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zieleń towarzysząca,
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) min. 10 m dla „8KDW”, „10KDW”,
- 2) min. 12 m dla „2KDW”, „7KDW”,
- 3) min. 8 m dla „1KDW”, „4KDW”, „5KDW”, „6KDW”, „12KDW”, „21KDW”, „24KDW”, „25KDW”,
- 4) zgodnie z rysunkiem planu dla „3KDW”, „9KDW”, „11KDW”, „13KDW”, „15KDW”, „16KDW”, „17KDW”, „18KDW”, „20KDW”, „22KDW”, „23KDW”, „26KDW”.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1KDWp” do „39KDWp” ustala się przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodniczący Rady
Gminy Czernica**

Karol Pietrucha

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
XXXII/275/2010
Rady Gminy Czernica
z dnia 5 marca 2010 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 1

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
XXXII/275/2010
Rady Gminy Czernica
z dnia 5 marca 2010 r.
Zalacznik2.jpg

Załącznik nr2

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
XXXII/275/2010
Rady Gminy Czernica
z dnia 5 marca 2010 r.
Zalacznik3.jpg

Załącznik nr 3