

UCHWAŁA Nr _____
RADY GMINY CZERNICA
z dnia _____ 2017 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
we wsi Jeszkowice zachód (część A), gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm) oraz w związku z Uchwałą Nr XXV/228/13 z dnia 21 marca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Jeszkowice zachód, gmina Czernica. Rada Gminy Czernica stwierdza, że sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Czernica Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r., i uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

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

§ 2.

Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

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

§ 3.

Na ustalenia planu składają się:

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

§ 4.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków;
- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;

- 5) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
 - 6) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
 - 7) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
 - 8) komunikacja - tereny przeznaczone pod lokalizację: parkingów, garaży, placów postojowych, placów manewrowych;
 - 9) zabudowa wielorodzinna - tereny, na których zlokalizowano budynek wielorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury,
 - 10) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
 - 11) usługi - działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji lub wypoczynku, turystyki, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność biur i agencji, działalność ośrodków i placówek naukowych lub edukacyjnych a także działalność firm pocztowych, kurierskich i telekomunikacyjnych, zdrowia i opieki społecznej.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

Ustala się grupy kategorii oraz kategorie przeznaczenia terenu, przyporządkowując poszczególnym grupom kategorii oraz kategoriom przeznaczenia terenu następujące oznaczenia literowe na rysunku planu:

- 1) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 3) ZL - tereny lasów;
- 4) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) KDD - droga klasy D - dojazdowa;
- 6) KDW - droga wewnętrzna.

§ 7.

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

§ 8.

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

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenie działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu, w środowisku dla terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu, zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
- 4) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 320 „Pradolina Rzeki Odra” w strefach zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

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

- 1) Strefę ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi:
 - a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
 - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
 - c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły;
 - d) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
 - e) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - wysokość budynków do 9m, (dopuszcza się np. ganek, garaż) – nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość, wyklucza się możliwość prowadzenia portyków, przypór, bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej, powstałej przed 1945r.,
 - w nowej lub przebudowanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe (ewentualnie z naczółkami), symetryczne, o kącie nachylenia 38° - 45° ,

pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

- budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub o ceglanym licu,
 - zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
 - należy stosować kolory pastelowe,
 - elementy dysharmonizujące, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
 - wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej w tym nasadzeń przydrożnych oraz zachować krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości,
 - umieszczanie reklam i innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione,
 - wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń – ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg i cieków wodnych.
- 2) W obrębie znajdującego się na terenie objętym opracowaniem planu stanowiska archeologicznego o numerze: 10/33/81-30 AZP oraz 17/19/81-30 AZP, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) Na obszarze stanowisk archeologicznych ustala się zakaz zalesień;
 - 4) Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach której zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się: na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji - zatoki, parkingi, wiaty przystankowe.

§ 11.

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

2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 12.

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

- 1) w granicach opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) w granicach opracowania planu nie ustala się terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu MW:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m²,
 - b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 12 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu MN/U:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1200m² dla zabudowy usługowej oraz 900m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i 600m² dla zabudowy jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej,
 - b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 20 m dla zabudowy usługowej, oraz 12 m dla zabudowy jednorodzinnej (bliźniaczej) i 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 3) dla pozostałych terenów:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m²,
 - b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 2m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§14.

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

- 1) na terenie: ZL1 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) należy pozostawić pas terenu o szerokości minimum 2m wolny od zabudowy, wzdłuż krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającą prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 15.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych – nie wyznaczonych na rysunku planu – szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 8 m.
 - 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
 - 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu.
2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia, ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji szkodliwych dla środowiska określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d,
 - f) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów, otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od nasadzeń pasa terenu o szerokości 3m;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane,
 - c) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
 - c) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - b) dopuszcza się obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 16.

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

§ 17.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15% dla wszystkich terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od **MW1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające – usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i kultury, urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, garaże, parkingi, zabudowa gospodarcza, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6m;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy wynosi od 0,1 do 1,0;
 - 4) dachy wielospadowe, o kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$.
 - 5) ustala się pokrycie dachów - dachówką ceramiczną lub betonową;
 - 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, okien połaciowych;
 - 7) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
 - 8) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od $6m^2$ do $20m^2$,
 - c) następne 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej $20m^2$ do $50m^2$,
 - d) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte $50m^2$ usług;
 - e) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi
 - 9) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
 - 10) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni działki;
 - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - a) 3m od linii rozgraniczającej z terenami: WS1,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: KDD1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5.

§19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa;
 - 2) uzupełniające – zabudowa gospodarcza, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - 13) 1000m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 14) 1000m^2 dla zabudowy usługowej;
 - 2) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 9 pkt 1) wysokość zabudowy może przekraczać 9m;
 - 3) poza strefą o której mowa w § 9 pkt 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 10 m dla zabudowy jednorodzinnej,
 - b) 12 m dla zabudowy usługowej;
 - 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6m;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy wynosi od 0,1 do 0,6;
 - 6) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 9 pkt 1) ustala się następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe (ewentualnie z naczółkami), symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 38^0 - 45^0 ,
 - b) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym;
 - 7) poza strefą ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 9 pkt 1) ustala się dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 30^0 – 45^0 .
 - 8) ustala się pokrycie dachów - dachówką ceramiczną lub betonową;
 - 9) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, okien połaciowych;
 - 10) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m^2 do 20m^2 ,
 - c) następne 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m^2 do 50m^2 ,
 - d) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m^2 usług;
 - e) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 11) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
 - 12) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 60% powierzchni działki;
 - 13) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - a) 3m od linii rozgraniczającej z terenami: WS1,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: KDD1, KDW2, KDW6 – KDW9,
 - c) 10m od linii rozgraniczającej z południową granicą terenu.
 - 14) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) na terenie znajdują się linie elektroenergetyczne średniego napięcia w rejonie których obowiązują ograniczenia w zabudowie o szerokości 5 m od osi linii elektroenergetycznej w obu kierunkach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ograniczenia w zabudowie określone w punkcie a) przestają obowiązywać w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - las, zalesienie, zadrzewienie;
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie ZL1 należy stosować przepisy zawarte w §14 ust.1 pkt. 1).

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS1** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych – śródlądowych.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD1** ustala się przeznaczenie
 - 1) podstawowe – droga klasy D - dojazdowa;
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) dla drogi KDD1: teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej o nie więcej niż 5 m.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **KDW2** do **KDW9** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – droga wewnętrzna, niepubliczna;
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) dla drogi KDW2: 8m – 22m;
 - 2) dla dróg KDW3 - KDW7: od 8m – 12m;
 - 3) dla drogi KDW8: 10m – 15m;
 - 4) dla drogi KDW9: 8m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 25.

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

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Czernica w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Jeszkowice zachód (część A), gmina Czernica.

Podstawą do podjęcia prac nad ww. planem była uchwała Nr XXV/228/13 Rady Gminy Czernica z dnia 21 marca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Jeszkowice zachód, gmina Czernica.

Plan uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Czernica, przyjętej uchwałą Nr XX/152/2016 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2016r.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu planu przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 353 ze zm.).

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.

Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 listopada 2014r. do 5 grudnia 2014r. oraz od 23.03.2016r. do 13.04.2016r. W dniach 4 grudnia 2014r. i 13 kwietnia 2016r. zostały zorganizowane dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku dwukrotnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu i także nie wpłynęły uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią inwestycje z zakresu zadań własnych gminy.

Ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń aktualnie obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Gminy Czernica.

Robert Kroplewnicki
Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej
i Inwestycji

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr/...../2017
Rady Gminy Czernica
z dnia ... 2017r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
we wsi Jeszkowice zachód (część A), gmina Czernica.**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Czernica nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.).

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr .../.../2017
Rady Gminy Czernica
z dnia ... 2017r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO WE WSI JESZKOWICE ZACHÓD (CZĘŚĆ A) GMINA
CZERNICA, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.