

**2589**

**UCHWAŁA NR XXXI/231/2009  
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 29 grudnia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastawa Wielka (część północna), 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 Chrzastawa Wielka (część północna), gmina Czernica", po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje swoim zasięgiem północną część obrębu Chrzastawa Wielka w gminie Czernica, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące 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.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1.

- 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 niebędącymi 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) budynek istniejący – budynek istniejący w dniu uchwalenia planu;
- 10) 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 fry-

zjerskie, 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) usługi sportu lub rekreacji – działalność obiektów sportowych lub rekreacyjnych takich jak stadiony, hale sportowe, boiska sportowe, korty tenisowe, pola golfowe, baseny otwarte i kryte, lodowiska, obiekty zabudowy letniskowo-rekreacyjnej;
- e) kultury – działalność: muzeów, galerii, bibliotek, domów kultury, świetlic itp.,
- f) turystyki – działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów, pól namiotowych, itp.
- g) zdrowia – działalność przychodni, gabinetów lekarskich i rehabilitacyjnych.

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 „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa ochronna gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia (DN 80, PN 6.3 MPa);
- 7) strefa ochronna napowietrznych linii elektroenergetycznych ŚN;
- 8) symbole przeznaczenia terenu: „MN”, „U”, „US”, „ZP,US”, „RZ”, „R”, „ZL”, „WS”, „T”, oraz „KDL”, „KDD”, „KDW”, „KDWp”.

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

- 1) nieobowiązujące linie podziału wewnętrznego;
- 2) zasięg obszaru objętego powodzią w lipcu 1997 r.;
- 3) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q1%;
- 4) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q10%;
- 5) zewnętrzny teren ochrony pośredniej ujęć wody;
- 6) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza:
  - a) strefą ochronną gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia (DN 80, PN 6.3 MPa);
  - b) strefami technicznymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych ŚN.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym 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 wywołanych 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) cały obszar objęty planem położony jest w obrębie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy”;
- 5) wycinkę drzew innych niż owocowe należy ograniczyć do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu i względów bezpieczeństwa;
- 6) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie – aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew;
- 7) ze względu na zróżnicowane poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, tereny o symbolu „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 7.** 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury wspólczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oraz przepis wymieniony w ust. 3.

2. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej zabudowania dawnego młyna wraz z terenem przyległym 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 uwzględniać historyczną parcelację;
- 4) forma nowej zabudowy powinna odpowiadać gabarytom pobliskiej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły a także jej podziałom 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 przekaznikowych, 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 miej-

scach, 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 wolno stojących;
- 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.

3. W razie natrafienia na zabytek archeologiczny – na całym obszarze planu – należy przerwać prace, zabezpieczyć go i niezwłocznie powiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że ogrodzenia wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się wykonywać 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 4 wolny od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiający prowadzenie prac konserwacyjnych;
- 2) wyznacza się 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 „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 3, 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 ich pasów drogowych nie powinna być mniejsza niż 10 m.

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) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;
  - c) przebudowę sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem;
  - d) 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) budowę przepompowni ścieków komunalnych,
  - c) dopuszcza się budowę dodatkowych przepompowni ścieków, stosownie do potrzeb,

- zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów;
- d) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej oraz innych obiektów budowlanych, odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
- e) po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek przyłączenia wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych do odborników 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 odbornika, 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 odbornikami 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 pozostawienia wolnego od zabudowy i nasadzeń, pasa terenu o szerokości 4 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 transformatorowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „T”;
- d) budowę stacji transformatorowych na terenach planowanej zabudowy 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 wolno stojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu;
- g) dopuszcza się skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia na odcinkach 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 gazu płynnego;
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury gazowniczej zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- e) strefę ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 80 i PN 6,3 Mpa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) szerokość strefy, o której mowa w lit. e, wynoszącą dla budynków mieszkalnych 20 m po obu stronach gazociągu, którego przebieg pokazany jest na rysunku planu,
- g) obszar, o którym mowa w lit. e, stanowi strefę, w której operator gazociągów jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
- h) obowiązek uzgodnienia z operatorem gazociągu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
- i) na terenach objętych strefą, o której mowa w lit. e obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- zakaz lokalizacji zabudowy,
  - obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
  - zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską,
  - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
  - dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu z zarządcą gazociągu;
- j) dopuszcza się modernizację, rozbudowę sieci gazowej wysokiego ciśnienia;
- 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 na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 3 m; 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) określa się zasięg obszaru objętego powodzią w lipcu 1997 r.;
- 2) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q1%;
- 3) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q10%;
- 4) 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) 1) w wysokości 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MN”, „U”, „US”
- 2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

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

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa
- 2) uzupełniające – towarzysząca usługom zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządcy terenu, zieleń urządzona.

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

- 1) obiekty małej architektury
- 2) poszerzenia ulic publicznych i publicznych przejść pieszych, wydzielanie dróg wewnętrznych

nych, 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 nowych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze;
- 4) wysokość nowych 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określa się w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej teren z drogą „1KDL”,
  - b) 5 m od linii rozgraniczających teren z „1KDD”,
  - c) pozostałe – zgodnie z rysunkiem planu;

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki o nie więcej niż 10%;
- 3) szerokość frontu działek co najmniej 25 m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „1MN” do „5MN” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i kultury,
  - b) 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 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy linie zabudowy określa się w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej teren z drogą „1KDL”,
  - b) 8 m od linii rozgraniczającej tereny z terenem „2KDL”,
  - c) 5 m od linii rozgraniczającej tereny z terenami „1KDW”, „2KDW”, „3KDW”,
  - d) pozostałe – zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o nie więcej niż 10%;
- 3) szerokość frontu działek co najmniej 20 m z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub ciągu pieszojezdnego;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

**§ 16.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „US” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu lub rekreacji;
- 2) uzupełniające – usługi gastronomii, handlu, turystyki, hotelarstwa, zdrowia, zieleni urzędowa.

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

- 1) usługi uzupełniające nie mogą przekroczyć 50% powierzchni terenu przeznaczenia podstawowego;

2) dopuszcza się realizację obiektów mieszkaniowych jako uzupełnienia zabudowy podstawowej pod warunkiem iż powierzchnia użytkowa mieszkań nie będzie przekraczać 30% powierzchni użytkowej obiektów usługowych a mieszkania będą miały charakter mieszkań służbowych dla zarządców lub właścicieli obiektów;

- 3) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie podstawowej jak: urządzenia infrastruktury technicznej (przepompownie ścieków, trafostacje itp. zlokalizowane w obiektach budowlanych, a także obiekty gospodarcze, garaże;
- 5) dopuszcza się poszerzanie 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.

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 50% powierzchni działki;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków 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 wielospadowe 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) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości min 5 m od linii rozgraniczającej drogę w tym także dróg wewnętrznych;
- 9) zapewnić stanowiska postojowe zgodnie ze wskaźnikiem:
  - a) 1 stanowisko na mieszkanie,
  - b) 1 stanowisko na każde 30 m<sup>2</sup> usług.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki o nie więcej niż 5%;
- 3) szerokość frontu działek co najmniej 30 m z wyjątkiem działek przyległych do placu manewrowego, lub działek o układzie wachlarzowym;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90° z wyłączeniem punkt 3.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona oraz terenowe usługi sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi gastronomii, handlu, turystyki 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.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1RZ” do „5RZ” ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – łąki i pastwiska, tereny rolnicze, lasy.

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.

**§ 19. 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, lasy, zieleń nieurządzona.

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.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „ZL” 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.

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1WS” do „6WS” ustala się przeznaczenie - wody powierzchniowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1: zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków.

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami „T” ustala się przeznaczenie:

§ 1. przeznaczenie podstawowe – urządzenia i obiekty telekomunikacji;

1. przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona.

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

**§ 23. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1KDL” do „2KDL” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga/ulica lokalna.

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) zgodna z granicami władania dla „1KDL”;
- 2) 12 m dla „2KDL”;

**§ 24. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1KDD” do „5KDD” 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 – 10 m.

**§ 25. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1KDW” do „3KDW” 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 – 10 m.

**§ 26. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KDWp” 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.

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

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy końcowe**

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Karol Pietrucha*





Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/  
/231/2009 Rady Gminy Czernica  
z dnia 29 grudnia 2009 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Chrzastawa Wielka (część północna), 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 (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/  
/231/2009 Rady Gminy Czernica  
z dnia 29 grudnia 2009 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH  
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI CHRZĄSTAWA WIELKA (CZĘŚĆ PÓŁNOCNA), 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.

**2590**

**UCHWAŁA NR XXXVI/310/2010  
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 27 sierpnia 2010 r.

**w sprawie uchylenia uchwały Rady Gminy Czernica nr XXXI/231/2009 z dnia 29 grudnia 2009 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastawa Wielka  
(część północna)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu prze-

strzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchyła się Uchwałę Rady Gminy Czernica nr XXXI/231/2009 z dnia 29 grudnia 2009 r. w