



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 lutego 2020 r.

Poz. 1351

UCHWAŁA NR XIII/134/2020 RADY GMINY CZERNICA

z dnia 5 lutego 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastawa Mała przy ul. Gajowej, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. poz. 506 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr VIII/49/2015 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Chrzastawa Mała przy ul. Gajowej, gmina Czernica, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego uchwałą nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. ze zm., Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar 46,7 ha, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa z zakazem zabudowy dla terenów dopuszczających zabudowę o minimalnej szerokości 7,5 m od osi linii energetycznej średniego napięcia kV20 w każdą stronę;
- 6) strefa z zakazem zabudowy o szerokości 20 m od terenów kolejowych;
- 7) granica obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 (Pradolina rzeki Odra (S Wrocław)).

2. Nie wymienione wyżej, pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu** - część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, 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;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca na rysunku planu usytuowanie frontowej ściany budynku;
- 4) **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. Drugorzędne elementy budynku jak schody, wykusze, balkony, daszki itp. nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2 m;
- 5) **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;
- 6) **zabudowa usługowa** – nieszkodliwa dla środowiska oraz nie stwarzająca zagrożeń i uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, z następujących zakresów:
 - a) handel detaliczny – działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;
 - b) gastronomia – działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.;
 - c) obsługa 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, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, 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) zdrowie – działalność przychodni i gabinetów lekarskich.

7) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** - zgodnie z obowiązującym na dzień przyjęcia uchwały zapisem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
- 6) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew;
- 7) południowa część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 „Pradolina rzeki Odra (S Wrocław) i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej;
- 8) wprowadza się tereny zieleni izolacyjno-rekreacyjnej - „ZP” wzdłuż drogi „KDD1” oraz „KDW9” a także tereny zieleni w pasie drogowym dróg wewnętrznych „KDW1”, „KDW3” oraz „KDW8”.
- 9) wprowadza się zieleń towarzyszącą dla terenu parkingu „parkuj i jedź” i rezerwuje co najmniej 15% powierzchni biologicznie czynnej dla tej inwestycji.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wyznacza się stref ochrony zabytków ze względu na brak występowania takich elementów.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - a) teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDL”;
 - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDD1”, „KDD2”, „KDD3”, „KDD4”;
 - c) teren parkingu „parkuj i jedź” oznaczonej na rysunku planu symbolem „KS” dla obsługi transportu publicznego drogowego i kolejowego;
 - d) tereny zieleni izolacyjno-rekreacyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem „ZP”.
- 2) na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się iż reklamy, tablice informacyjne należy lokalizować w miejscach zapewniających właściwą ekspozycję obiektów budowlanych oraz bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów, a także spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) w zakresie minimalnych powierzchni działek:

- a) 1000 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej „MN”;
- b) 1200 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z nieuciążliwymi usługami „MNU”;

3) w zakresie minimalnych frontów działek: 20 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej „MN” oraz „MNU”, z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie drogi lub ciągu pieszo-jezdnego;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 100°.

§ 10. 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) dla terenów, na których obowiązuje zakaz zabudowy - pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania o maksymalnej szerokości 2,5 m od osi średniego napięcia kV20 w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 0,3 m z każdej strony, w którym obowiązuje:

- a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 metrów;
- b) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;

2) dla terenów dopuszczających zabudowę -

- a) strefę z zakazem zabudowy o minimalnej szerokości 7,5 m od osi linii energetycznej średniego napięcia kV20 w każdą stronę;
- b) sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się skablowanie linii energetycznej średniego napięcia kV20. W takim przypadku tracą moc ustalenia o którym mowa w pkt 1 i 2;

4) na terenie objętym opracowaniem MPZP znajdują się rowy melioracyjne. Sposób zagospodarowania działek bezpośrednio przyległych do w/w rowów powinien uwzględniać możliwość wykonania robót konserwacyjno-remontowych przy użyciu sprzętu mechanicznego, dlatego wzdłuż górnej krawędzi przynajmniej jednej skarpy należy zostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości minimum 3,0 m;

5) na terenie objętym opracowaniem MPZP może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska. W przypadku uszkodzenia systemu drenarskiego, obowiązuje jego prawidłowa przebudowa pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych;

6) odprowadzenie ilości wód deszczowych z terenu działek przeznaczonych pod inwestycję może być równa jedynie ilości odpowiadającej naturalnemu spływowi powierzchniowemu z terenu przed inwestycją. Pozostały nadmiar wód opadowych musi być przechwytywany i czasowo retencjonowany.

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

- 1) teren drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDL”;
- 2) tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDD”;
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW”;
- 4) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 5) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości spełnienia zapisu pkt 4, możliwość realizacji sieci uzbrojenia technicznego na najbliższych dostępnych terenach;
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - b) przebudowę sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem;
 - c) wymianę lub rozbudowę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości oraz odpowiednim ciśnieniu;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem grawitacyjno – tłocznym do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków komunalnych na wydzielonych działkach, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
 - c) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącym oraz planowanym systemem sieci kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej z zastrzeżeniem lit.b;
 - b) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;
 - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, określonymi w przepisach odrębnych;
 - d) dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni wód opadowych oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
 - e) dopuszcza się modernizację rowów i cieków będących odbiornikami wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dopuszcza się budowę i rozbudowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych;
 - b) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wolno stojących na wydzielonych działkach, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 5) w zakresie gazyfikacji: zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. W takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 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 indywidualnych źródeł energii (max do 100kV) 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) wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 5 m;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

§ 12. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) w wysokości 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MN” oraz „MNU”
- 2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „MN1” do „MN15” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) uzupełniające – usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, wbudowane w bryłę budynku, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% całkowitej jego powierzchni, z zakresu: obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i kultury.

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

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 do 30%;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki stanowić ma powierzchnia terenu biologicznie czynna;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,1 do 0,4;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 9 m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych oraz wolno stojących garaży mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 6 m;
- 7) dachy budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garażowych (wolno stojących i dobudowanych) dwu- lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci w przedziale 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego oraz gontem drewnianym;
- 8) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- 9) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6 m od linii rozgraniczających dróg: „KDW”, „KDD”, „KDL”;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6 m od linii rozgraniczających dróg: „KDW”, „KDD”, „KDL”;
- 11) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług;

12) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „MNU1” do „MNU4” ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z nieuciążliwymi usługami, usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego lub w formie wolno stojącej (handel, rzemiosło, gastronomia, ośrodek zdrowia, przedszkole, apteka).

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

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 40%, za wyjątkiem terenu „MNU4” gdzie powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 45% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,1 do 0,5;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 9 m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych oraz wolno stojących garaży mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 6 m;
- 7) dachy budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych oraz garażowych (wolno stojących i dobudowanych) dwu- lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci w przedziale 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego oraz gontem drewnianym;
- 8) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- 9) obsługa komunikacyjna za wyjątkiem drogi „KDD1”;
- 10) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6 m od linii rozgraniczających dróg: „KDW”, „KDD”, „KDL”;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6 m linii rozgraniczających dróg: „KDW”, „KDD”, „KDL”;
- 12) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 13) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od „R1” do „R2” ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się obiektów kubaturowych.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „R1” znajdują się rowy melioracyjne. Sposób zagospodarowania działek bezpośrednio przyległych do w/w rowów powinien uwzględniać możliwość wykonania robót konserwacyjno-remontowych przy użyciu sprzętu mechanicznego, dlatego wzdłuż górnej krawędzi skarp należy zostawić wolny od wszelkiego zainwestowania pas terenu o szerokości minimum 3,0 m.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „WS1” do „WS9” ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych (cieki wodne, rowy melioracyjne) wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie dopuszcza się ich zarurowania za wyjątkiem miejscowych odcinków niezbędnych do obsługi komunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, iż za wyjątkiem określonej w pkt 2 niezbędnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej, obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem „E1”, „E2” ustala się przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa.

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

- 1) tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 2) użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się iż wysokość budynków i budowli mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6 m;
- 2) nie ustala się minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „KS” ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny parkingu „parkuj i jedź” wraz z zielenią towarzyszącą dla obsługi transportu publicznego drogowego i kolejowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe, drobne usługi towarzyszące funkcji komunikacyjnej, z zakresu: gastronomii i handlu oraz obsługi podróżnych.

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

- 1) zabudowę kubaturową związaną z obsługą parkingu;
- 2) wiaty rowerowe;
- 3) wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 5) możliwość lokalizacji przystanków, peronów kolejowych wraz z infrastrukturą kolejową;
- 6) możliwość wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną i kolejową.

3. Należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 10%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,1 do 0,2;
- 3) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6 m;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci w przedziale 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego oraz gontem drewnianym;
- 5) co najmniej 15% powierzchni terenu stanowić ma zieleń urządzona, w tym zieleń wysoka i średniowysoka. Zapis ten nie dotyczy terenów wydzielonych pod urządzenia i infrastrukturę kolejową.
- 6) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W celu zwiększania ilości zatrzymanej wody opadowej w miejscu opadu, ustala się konieczność zastosowania materiałów przepuszczalnych dla nawierzchni miejsc postojowych parkingu (asfalt porowaty, ażurowa krata trawnikowa, przepuszczalny układ kostki brukarskiej, powierzchnia o podłożu mineralnym, powierzchnia trawiasta) za wyjątkiem miejsc postojowych dla niepełnosprawnych i rowerów.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**KDL**” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga lokalna.

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

- 1) zieleń towarzyszącą;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - od 10 do 15 m.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od „**KDD1**” do „**KDD4**” ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi dojazdowe.

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

- 1) zieleń towarzyszącą;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. Na terenie, oznaczonych na rysunku planu symbolami: „**KDD1**”, „**KDD2**” obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m;

4. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami „**KDD3**”, „**KDD4**” obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „**KDW1**” do „**KDW14**” ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

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

- 1) zieleń towarzyszącą;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem: „**KDW6**” obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m.

4. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami od „**KDW1**” do „**KDW5**”, oraz od „**KDW7**” do „**KDW13**” obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m.

5. Dla terenów oznaczonym na rysunku planu symbolami „**KDW1**” ustala się, iż co najmniej 25% powierzchni terenu stanowić ma zieleń urządzona, w tym zieleń wysoka i średniowysoka.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**KDW3**” ustala się, iż co najmniej 10% powierzchni terenu stanowić ma zieleń urządzona, w tym zieleń wysoka i średniowysoka.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**KDW8**” ustala się, iż co najmniej 20% powierzchni terenu stanowić ma zieleń urządzona, w tym zieleń wysoka i średniowysoka.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „**ZP1**” do „**ZP4**” ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjno-rekreacyjna.

2. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami od „**ZP1**” do „**ZP3**”:

- a) dopuszcza się poprowadzenie ścieżki pieszej lub pieszo-rowerowej o maksymalnej szerokości do 3 m przy zachowaniu równej odległości od istniejących szpalerów drzew;
- b) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew;

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „**ZP4**”:

- a) obowiązuje lokalizacja dojazdów i dojazdów do działek budowlanych;
- b) ustala się zakaz grodzienia;

4. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się, iż co najmniej 75% powierzchni terenu stanowić ma zieleń urządzone, w tym zieleń wysoka i średniowysoka.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

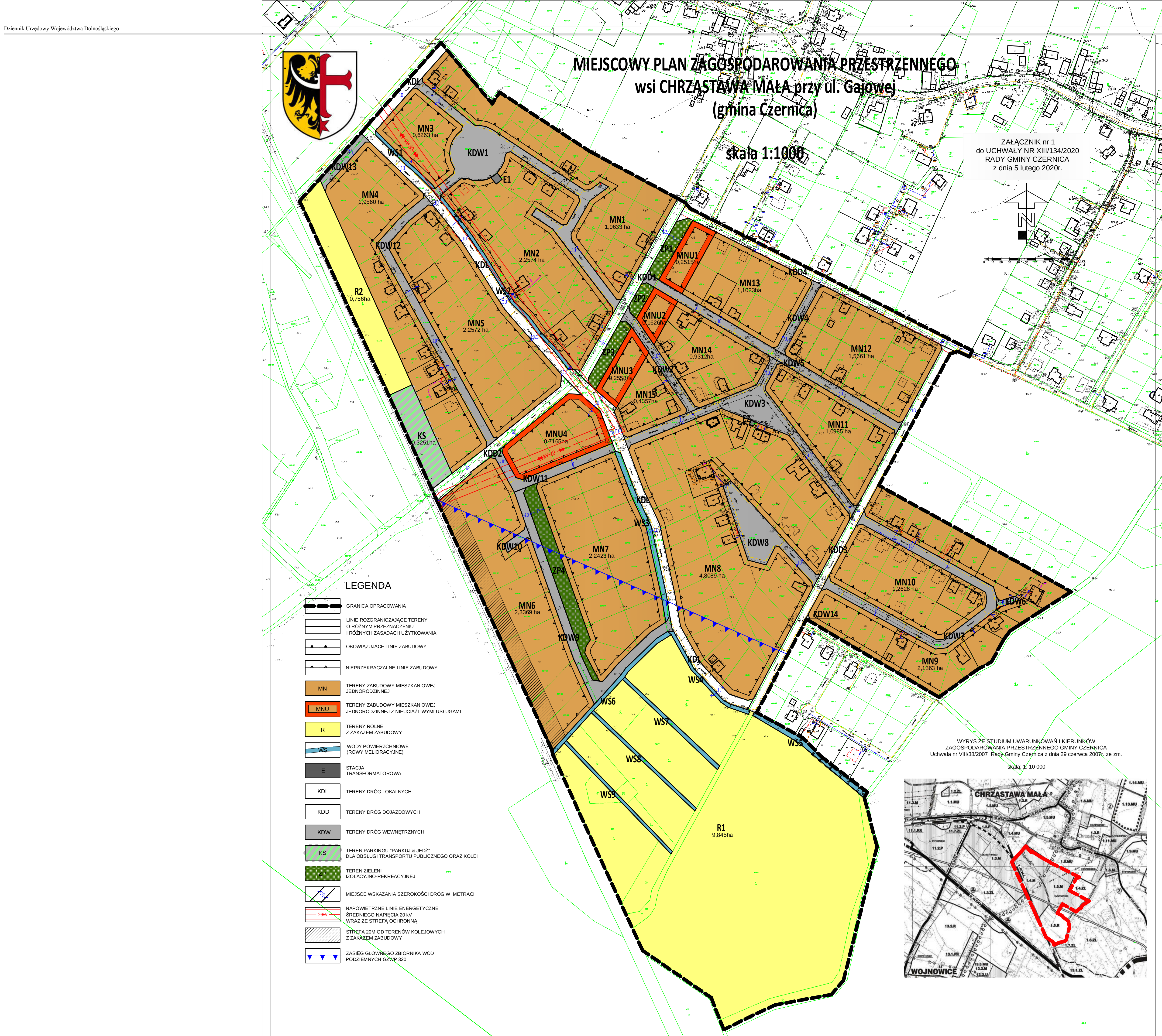
§ 24. Traci moc uchwała nr XXVII/130/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 21.11.2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chrzóstawa Mała gmina Czernica oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Przewodniczący Rady Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Czernica:

L. Kusiak



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XIII/134/2020
Rady Gminy Czernica
z dnia 5 lutego 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 WSI CHRZĄSTAWA MAŁA PRZY UL. GAJOWEJ W GMINIE CZERNICA**

W związku z nieuwzględnionymi uwagami, Rada Gminy Czernica dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.).

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizac., adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
Wykaz uwag nieuwzględnionych z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 24.09.2019 r. do 15.10.2019 r.										
1	11.10.2019 -dyskusja publiczna	Osoba fizyczna (*)	<u>Uwaga 1</u> Wniosek o uwzględnienie na terenach MN-zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej również zabudowy bliźniaczej	obszar planu	MN		uwaga 1		uwaga 1	<u>Ad. 1</u> Ze względu na utrzymanie charakteru i nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy wsi, ograniczono zabudowę do budynków wolnostojących i odrzucono wniosek o zwiększeniu intensywności zabudowy poprzez dopuszczenie zabudowy bliźniaczej.
2	11.10.2019 -dyskusja publiczna	Osoba fizyczna (*)	<u>Uwaga 1</u> Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MNU4 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami. na przeznaczenie	obszar planu	MNU4		uwaga 1		uwaga 1	<u>Ad. 1</u> Ze względu na rozwój osiedla i prognozowany wzrost liczby mieszkańców jak również wzrost ruchu związanego z planowaną budową przystanku kolejowego. wzdłuż głównej osi

			zgodne z obowiązującym planem - MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.							komunikacyjnej postanowiono zwiększyć obszar dopuszczający budowę obiektów dla nieuciążliwych usług.
3	30.10.2019	Osoba fizyczna (*)	<u>Uwaga 2</u> Obszar przeznaczony pod drogi na skrzyżowaniu ulic Gajowej i Pogodnej, wchodzi na teren prywatny (działka 465/39). Działka ta jest już w tej chwili zabudowana, zagospodarowana oraz ogrodzona. Proszę o ponowną analizę układu komunikacyjnego w tym rejonie. <u>Uwaga 4</u> Dla terenów MNU dopuszczono budowę usług w formie wolnostojącej, co zwłaszcza w przypadku nowego terenu MNU4, po wykupieniu przez jednego inwestora kilku działek umożliwi budowę dużego sklepu spożywcz.. Proszę o wprowadzenie w planie zmian które to uniemożliwią, np. ograniczenie powierzchni sprzedaży do 250m2, wyłącznie handlu z terenu MNU4, obniżenie wysokości kalenicy dla lokali usługowych itp.	dz. nr 465/39, AM-1, obręb: Chrzastawa Mała	KDD1, MNU §15 p. 7)		uwaga 2 uwaga 4		uwaga 2 uwaga 4	<u>Ad. 2</u> Ze względu na rozwój osiedla i prognozowany wzrost liczby mieszkańców jak również wzrost ruchu związanego z planowaną budową przystanku kolejowego oraz połączenia z wsią Wojnowice, podtrzymane zostaje stanowisko o wymiarach trójkąta widoczności 10x10m na skrzyżowaniu głównych osi komunikacyjnych jakimi są ulice Gajowa oraz Pogodna. <u>Ad. 4</u> Ze względu na rozwój osiedla i prognozowany wzrost liczby mieszkańców oraz ruchu związanego z planowaną budową przystanku kolejowego oraz połączenia z wsią Wojnowice pozostawiono dotychczasowy zapis.

Wykaz uwag nieuwzględnionych z drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 04.12.2019 r. do 30.12.2019 r.

1	30.12.2019	Osoba fizyczna (*)	<u>Uwaga 1</u> Przedstawiony nowy układ komunikacyjny ulicy Gajowej (od ulicy Malinowej i Pogodnej, w stosunku do obecnie istniejącego planu, przenosi cały ruch samochodowy na stronę zachodnią ulicy bezpośrednio przy położonych po tej stronie zabudowaniach. W obecnym planie ruch prowadzony był po dwóch stronach ulicy. <u>Uwaga 2</u>	dz. nr 465/39, AM-1, obręb: Chrzastawa Mała	KDD1, MNU §15		uwaga 1 uwaga 2 uwaga 3		uwaga 1 uwaga 2 uwaga 3	<u>Ad. 1</u> Rozwiązanie takie zostało wybrane ze względu na posadzony szpaler lipowy od strony wschodniej ul. Gajowej oraz mniejsze koszty budowy drogi w całości tzn. nie podzielonej na dwa pasy z zielenią po środku jak to jest w obowiązującym MPZP z 2000r. <u>Ad. 2</u>
---	------------	--------------------	--	---	---------------	--	-------------------------------	--	-------------------------------	---

			Obszar przeznaczony pod drogi na skrzyżowaniu ulic Gajowej i Pogodnej wchodzi na teren prywatny (działka 465/39). Działka ta jest już w tej chwili zabudowana, zagospodarowana oraz ogrodzona. Proszę o ponowną analizę układu komunikacyjnego w tym rejonie. <u>Uwaga 3</u> Dla terenów MNU dopuszczono budowę usług w formie wolnostojącej , co zwłaszcza w przypadku nowego terenu MNU4, po wykupieniu przez jednego inwestora kilku działek umożliwi budowę dużego sklepu spożywczego. Proszę o wprowadzenie w planie zmian które to uniemożliwią, np. ograniczenie powierzchni sprzedaży do 250m2, wyłącznie handlu z terenu MNU4, obniżenie wysokości kalenicy dla lokali usługowych itp.						Ze względu na rozwój osiedla i prognozowany wzrost liczby mieszkańców jak również wzrost ruchu związanego z planowaną budową przystanku kolejowego oraz połączenia z wsią Wojnowice, podtrzymane zostaje stanowisko o wymiarach trójkąta widoczności 10x10m na skrzyżowaniu głównych osi komunikacyjnych jakimi są ulice Gajowa oraz Pogodna. <u>Ad. 3</u> Ze względu na rozwój osiedla i prognozowany wzrost liczby mieszkańców jak również wzrost ruchu związanego z planowaną budową przystanku kolejowego, wzdłuż głównej osi komunikacyjnej - ul. Gajowej - postanowiono zwiększyć obszar dopuszczający budowę obiektów dla nieuciążliwych usług.	
2	14.01.2020	Osoba fizyczna (*)	<u>Uwaga 1</u> Wniosek o zachowanie zapisu obowiązującego w dotychczasowym planie - "przeznaczenie podstawowe: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne" czyli o wyłączenie dla wnioskowanych działek gruntowych -zabudowy wyłącznie wolnostojącej i dopuszczeniu zabudowy bliźniaczej.	dz. nr 467/6, 467/7 i 467/23 AM-1, obręb: Chrzastawa Mała	MN		uwaga 1		uwaga 1	<u>Ad. 1</u> Ze względu na utrzymanie charakteru i nawiązanie do tradycyjnej zabudowy wsi, ograniczono zabudowę do budynków wolnostojących i odrzucono wnioski o zwiększeniu intensywności zabudowy poprzez dopuszczenie zabudowy bliźniaczej. W tym przypadku uznano, że interes publiczny mający na względzie utrzymanie ładu przestrzennego przeważał nad interesem prywatnym mającym na względzie zwiększenie jednostkowych zysków.

(*) - dane osobowe zostały utajnione w związku z ochroną danych osobowych

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XIII/134/2020
Rady Gminy Czernica
z dnia 5 lutego 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.