

**UCHWAŁA NR XI/97/2011  
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 21 października 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ratowice (część południowa), gmina Czernica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Czernica Nr XXXVIII/363/2006 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ratowice (część południowa), gmina Czernica, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, Rada Gminy Czernica uchwała co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ratowice (część południowa), gmina Czernica, w granicach opracowania.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ratowice (część południowa), gmina Czernica, jest załącznik nr 1:

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

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

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

- c) elementy komunikacji wewnętrznej – drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca postojowe, parkingi,
  - d) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
  - e) zieleń ozdobna i urządzona,
  - f) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw,
  - g) inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą granicę terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linie te odnoszą się do nowo projektowanych budynków i budowli;
- 9) produkcji i usługach uciążliwych – rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą związaną z produkcją, przetwórstwem i magazynowaniem, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi;
- 10) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to taki rodzaj działalności usługowej, który nie spowoduje obniżenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

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

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

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów i ich symbole;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia funkcji, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich obszarów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji - ze względu na brak takich obszarów;
- 3) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych - ze względu na brak ich występowania;
- 4) terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, ze względu na brak ich występowania.

**§ 4.** Ogólne zasady ochrony środowiska i wartości przyrodniczych:

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

2. Na obszarze planu występuje Obszar Ochrony siedliska Natura 2000– „Grądy Odrzańskie”- kod terenu PLB020002, wyznaczony na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 (Dz. U. z 2004r. Nr 229, poz. 2313), występuje tu również potencjalny obszar ochrony siedlisk w Dolinie Odry (Shadow List), dla którego obowiązują ustalenia wynikające z przepisów szczególnych.

3. Na obszarze objętym planem wskazano:

- 1) granice projektowanego Parku Krajobrazowego - "Nadodrzański Oławsko - Wrocławski Park Krajobrazowy;
- 2) granice projektowanego rezerwatu przyrody - "Starorzecze koło Jelcza" (częściowy);
- 3) granice projektowanego użytku ekologicznego - "Starorzecze w Jelczu";
- 4) granice projektowanego użytku ekologicznego - "Łąki nad Odrą koło Ratowic".

4. Ustala się zakaz eksploatacji udokumentowanego złoża surowców mineralnych Łęg (Ratowice) w granicach określonych na rysunku planu ze względu na walory łąk łęgowych i projektowany park krajobrazowy. Złoże zarejestrowane (dokumentacja geologiczna z 1982 r.) - surowiec: piaski, zasoby - 12 285 tys. ton; brak koncesji na wydobywanie kopaliny.

5. Na obszarze objętym planem znajduje się zarejestrowane i eksploatowane złożo "Czernica-Ratowice" (dokumentacja geologiczna z 1980 r. oraz dodatek do dokumentacji nr 1 z 1997 r.) -surowiec: kruszywo naturalne, wg bilansu zasobów kopalin na stan 31.12.2004 r. zasoby geologiczne bilansowe tego złoża wyniosły 4089 tys. ton, a zasoby przemysłowe - 486 tys. ton.

6. Na obszarze planu obowiązują, wynikające z przepisów szczególnych, ograniczenia dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów na obszarach zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi Q1% i Q10% od rzeki Odry w granicach zgodnie z rysunkiem planu.

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

8. Ustala się zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przyrody, ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego.

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

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

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

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

12. Realizacja planowanych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wg przepisów szczególnych.

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

14. Na terenach objętych planem ustala się strefę ochrony sanitarnej od cmentarzy w odległości 50 m od granicy cmentarzy.

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

#### § 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

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

1) kościół parafialny p.w. św. Antoniego, ul. Wrocławska, mur., k. XIX w., 1906 r.:

a) plebania , ul. Wrocławska 56 (stary nr 23), mur., 2 poł. XIX w.;

2) cmentarz poewangelicki, obecnie katolicki, położony na północno-wschodnim krańcu wsi;

3) stodoła, ul. Odrzańska 13 ( stary nr 11), mur.-szach., pocz. XX w.;

4) dom mieszkalny, ul. Odrzańska 18 (stary nr 16) mur., 1910 r.;

5) zespół mieszkalno-gospodarczy:

a) dom mieszkalny, ul. Odrzańska 32 (stary nr 26), mur., XIX/XX w.,

b) stodoła, ul. Odrzańska 32 (stary nr 26), szach., pocz. XIX w.;

6) willa, ul. Odrzańska 33 (stary nr 27), mur., pocz. XX w.;

7) stodoła, ul. Odrzańska 45 (stary nr 35), szach., pocz. XX w.;

8) dom mieszkalny ul. Odrzańska 47 (stary nr 37), pocz. XX w.;

9) dom mieszkalny , ul. Polna 2 ( stary nr 3) mur., pocz. XX w.;

10) dom mieszkalny, ul. Polna 4 (stary nr 5), mur., 1 ćw. XIX w.;

11) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 119 ( stary nr 1), mur., k. XIX w.;

12) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 2, mur. k. XIX w.;

13) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 117 ( stary nr 4), mur., k. XIX w.;

14) szkoła, ul. Wrocławska 111 (stary nr 8), mur., ok. 1900 r.;

15) dom mieszkalny ul. Wrocławska 101 ( stary nr 18), mur., 1886 r.;

16) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 20, mur., pocz. XX w.;

17) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 93,95 ( stary nr 22/24), mur., ok. 1890 r.;

18) dom mieszkalny, ob. przedszkole, ul. Wrocławska 54, (stary nr 25), pocz. XX w.;

19) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 91 ( stary nr 26), mur., ok. 1880 r.;

20) Klub Rolnika, punkt biblioteczny, ul. Wrocławska 27/29/31, ok. 1890 r.;

21) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 83 ( stary nr 34), mur., pocz. XX w.;

22) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 79 ( stary nr 38), mur., pocz. XX w.;

23) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 75 ( stary nr 40) mur., pocz. XX w.;

24) zespół mieszkalno - gospodarczy:

a) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 73 ( stary nr 42), mur., pocz. XX w.,

b) budynek gospodarczy, stodoła, ul. Wrocławska 73 ( stary nr 42), mur., pocz. XX w.;

25) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 69 ( stary nr 46), mur., pocz. XX w.;

26) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 32 ( stary nr 53), mur., pocz. XX w.;

27) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 61 ( stary nr 54), mur., pocz. XX w.;

28) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 59 ( stary nr 56), mur., pocz. XX w.;

- 29) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 57 ( stary nr 58), mur., pocz. XX w.;
- 30) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 22 ( stary nr 61), mur., pocz. XX w.;
- 31) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 20 ( stary nr 63), mur., pocz. XX w.;
- 32) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 10 ( stary nr 73), mur., ok. 1890 r.;
- 33) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 8 ( stary nr 75), mur., pocz. XX w.;
- 34) zespół śluzy "Ratowice":

a) urządzenia techniczne oraz dzieła inżynieryjne trwale związane z miejscem posadowienia:

- most drogowy nad śluzą , mur.-stal., 1906 r.,
- śluza komorowa "Ratowice", 500 m na południe od wsi, mur., 1906 r.,
- śluza pociągowa, 1906 r.,
- jaz iglicowo - kozłowy, 1906 r.,

b) stacja trafo,

c) budynek wodomistrzówki, mur., 1909 r.,

d) budynek dyżurki śluzy, mur., ok. 1906 r..

3. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować bryłę budynku, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 5) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu "siding";
- 6) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglстым);
- 7) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 8) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

4. Wszelkie prace budowlane w obiektach i obszarach zabytkowych, a także dokonywanie podziałów zabytków, zmiany sposobu ich użytkowania, umieszczanie urządzeń technicznych i reklam wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków, a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia ustanowione dla poszczególnych stref.

6. Na obszarze objętym planem zlokalizowane jest chronione stanowisko archeologiczne:

- 1) obszar AZP 81-31, rodzaj stanowiska nieokreślony, epoka kamienia, stanowisko 1/8.

7. W obrębie znajdującego się na obszarze opracowania chronionego stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, polegających na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa.

8. Na terenie opracowania planu ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej - objęto nią całą wieś w granicach średniowiecznego siedliska oraz bruki w zachodniej i wschodniej części wsi; w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zachowanie i wyeksponowanie historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy i jej zespołów oraz zieleni) poprzez działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - b) zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych, w tym zachowanie brukowej nawierzchni ulicy Piastowskiej i drogi we wschodniej części wsi w kierunku rzeki Odry oraz wykorzystanie materiału kamiennego w ciągu pieszym przy ulicy Wrocławskiej,
  - c) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - d) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
  - e) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków i obiektów historycznych,
  - f) przy inwestycjach związanych z modernizacją, remontem, rozbudową, przebudową obiektów istniejących należy nawiązać gabarytami i sposobem kształtowania bryły (nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną) i zastosowanymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, w przypadku obiektów objętych wojewódzką ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania,
  - g) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzenno – architektonicznej w zakresie lokalizacji, rozplanowania (wzdłuż przebiegu historycznej linii zabudowy), skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zachowanej, historycznej zabudowy miejscowości Ratowice,
  - h) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
  - i) ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe naczółkowe, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
  - j) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne dla danego obiektu,
  - k) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
  - l) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości Ratowice budynkach historycznych, o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
  - m) zabrania się stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych (np. siding),
  - n) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
  - o) zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
  - p) zabrania się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - q) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych; wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,

- r) zabrania się umieszczania reklam lub innych tablic informacyjnych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy; dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych, instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w nie agresywnej formie,
  - s) wyklucza się prowadzenie napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi,
  - t) należy zachować i uzupełniać zieleń wysoką - nasadzenia przydrożne, zwłaszcza przy ulicy Wrocławskiej,
  - u) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne (przebudowa, rozbudowa, remont, rozbiorka i wznoszenie nowych obiektów oraz zmiany zagospodarowania terenów, a także dokonywanie podziałów zabytków i zmiany sposobu ich użytkowania) na obszarze strefy „B” należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego obejmująca tereny łągów na całym obszarze obrębu Ratowice, w granicach opracowania oraz dla kanału Odry wraz ze wszystkimi elementami i częściami wyposażenia technicznego, istniejącymi nasadzeniami drzewostanu (granica strefy jest rzeka Odra); w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
- a) restauracja zabytkowych elementów krajobrazu kulturowego, z częściowym ich odtworzeniem,
  - b) ochrona krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem,
  - c) ochrona form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania,
  - d) należy likwidować elementy dysharmonizujące lub w uzasadnionych przypadkach poddać je odpowiedniej przebudowie,
  - e) należy lokalizować zabudowę niewysoką (najwyżej dwukondygnacyjną z dopuszczeniem poddaszy użytkowych), z symetrycznymi dachami stromymi (o spadkach 35° - 45°), krytymi dachówką ceramiczną lub matowym materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglстым; niewskazane jest stosowanie dachów płaskich, dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu,
  - f) wszelkie działania inwestycyjne polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów na obszarze strefy „K” należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” obserwacji archeologicznej dla obszaru w granicach siedliska wyznaczona dla miejscowości o metryce średniowiecznej; w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
- a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
  - b) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę lub uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych;
- 4) strefą ochrony zieleni objęto teren cmentarza we wschodniej części wsi oraz nasadzenia przydrożne od centrum wsi do cmentarza, w strefie tej wszystkie działania przy zieleni, tj. wycinka, zabiegi pielęgnacyjne, nowe nasadzenia w obrębie starodrzewu, należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
9. Wykaz oznaczonych w planie stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Wpisywanie i skreślanie z ewidencji zabytków nieruchomych poszczególnych obiektów nie spowoduje zmian w ustaleniach planu.

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

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

- 1) istniejących walorów krajobrazowych;

- 2) zwartego układu zabudowy wsi;
- 3) ochrony starodrzewu;
- 4) naturalnego ukształtowania terenu - dopuszczalne deniwelacje w granicach poszczególnych nieruchomości nie mogą przekraczać 1,0 m w stosunku do naturalnego poziomu terenu;
- 5) detali architektonicznych i materiałów charakterystycznych dla budownictwa miejscowego;
- 6) gabarytów i kształtu brył istniejącej zabudowy sąsiadującej;
- 7) rodzajów dachów, pokryć połaci i układów kalenic w stosunku do ulic - zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy; ustala się stosowanie pokryć dachowych dachówką ceramiczną lub matowymi materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej;
- 8) harmonijnej kolorystyki - w obrębie jednej działki obowiązuje jednolita kolorystyka obiektów, z wykluczeniem stosowania kolorów jaskrawych oraz okładzin z tworzyw sztucznych tzw. "siding".

2. Na terenach zalewowych oraz w obrębie zasięgu terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, określonych zgodnie z rysunkiem planu, ustala się zakaz podpiwniczania budynków - poziom parteru projektowanych budynków powinien być wyniesiony co najmniej 1 m nad poziom terenu istniejącego.

3. Na obszarze objętym planem tereny służące organizacji imprez masowych zawierają się na terenach US. Dopuszcza się na terenach usługowych, produkcyjnych i sportowych lokalizację tymczasowych obiektów plenerowych służących obsłudze imprez kulturalnych, handlowych i sportowych.

4. Zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem:

- 1) ustala się minimalną odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ - 10 m,
  - b) lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL - 8 m,
  - c) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD - 6 m,
  - d) pieszo-jezdnym oznaczonych na rysunku planu symbolami KDWP - 5 m,
  - e) wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW - 5 m;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN i MNU dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami szczególnymi i pod warunkiem, że na sąsiedniej działce będą również lokalizowane budynki o tej samej funkcji.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowaniu terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków lub ich części położonych poza obszarem wyznaczonym przez linie zabudowy.

6. Na obszarze objętym planem tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KDP, ustala się jako tereny przestrzeni publicznych, dla których:

- 1) należy stosować regularne układy zieleni obejmujące ciągi i grupy zieleni niskiej oraz szpalery drzew odpowiednio uformowane i dostosowane pokrojem do skali wnętrza urbanistycznego i przebiegu uzbrojenia;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam w postaci szyldów o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji,
  - b) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać 1,7 m,
  - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń od strony terenów publicznych w formie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;



- 4) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych, którą należy uzgadniać z właściwym zarządcą drogi.

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

1. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – MN lub mieszkaniowo usługową – minimum 20 m;
- 2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – P minimum 30 m.

2. Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych:

1) Dla terenu oznaczonego symbolem MN:

- a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej minimum 1000 m<sup>2</sup> ,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej minimum 800 m<sup>2</sup> ;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, U minimum 1200 m<sup>2</sup> ;

3) w zabudowie oznaczonej symbolem P minimum 5000 m<sup>2</sup>.

3. Granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać, w stosunku do pasa drogowego, pod kątem 70° - 90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

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

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu:

- 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej na terenach zainwestowanych, docelowo należy sytuować pod ziemią, w liniach rozgraniczających ulic istniejących lub projektowanych (z wyłączeniem jezdni);
- 2) w sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa, dopuszcza się prowadzenie napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych;
- 3) na terenach niezabudowanych elementy infrastruktury technicznej nie związane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego należy lokalizować poza pasem drogowym (w miejscach gdzie istnieje taka możliwość);
- 4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego;
- 5) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji, modernizacji, rozbudowie.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) dla terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach opracowania docelowo przewiduje się system odprowadzania ścieków do zbiorczej kanalizacji i oczyszczalni ścieków w gminie Jelcz-Laskowice;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 3) wymóg podczyszczania przemysłowych i technologicznych ścieków o przekroczonych, dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed odprowadzeniem do kanalizacji, na własnych urządzeniach inwestorów i zlokalizowanych na ich własnym terenie;
- 4) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacyjnej w terenach planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej;

- 5) dopuszcza się lokalizację przyzakładowych wysokosprawnych oczyszczalni ścieków na działkach własnych inwestorów, na terenach aktywności gospodarczej;
- 6) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników.
  4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
    - 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich nowych obszarów zainwestowania;
    - 2) odprowadzenie wód opadowych poprzez istniejące lub projektowane kolektory do istniejących lub nowo realizowanych odbiorników;
    - 3) w sytuacji braku sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez rozprowadzenie po własnym terenie, w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich;
    - 4) obowiązek wstępnego podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnymi lub chemicznym przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
  5. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
    - 1) dla konwencjonalnych źródeł energii stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
    - 2) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej lub niekonwencjonalnych źródeł ciepła do celów grzewczych, spełniających wymagania przepisów szczególnych.
  6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - 1) dopuszcza się na terenach nowego zainwestowania realizację sieci gazowych przesyłowych lub rozdzielczych oraz lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowych w zależności od potrzeb – na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz przez operatora sieci, po przeprowadzeniu analizy opłacalności tej inwestycji;
    - 2) dopuszcza się możliwość realizacji sieci gazowej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów, z zapewnieniem dostępu do armatury i sieci gazowej;
    - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych.
  7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejącej lub projektowanej sieci niskiego i średniego napięcia;
    - 2) modernizację, rozbudowę lub budowę nowych elektroenergetycznych linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania, na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
    - 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, po formalnym ustaleniu zasad dostępności terenu, w celu zapewnienia dojazdu do urządzeń elektroenergetycznych;
    - 4) w przypadku zaistnienia ewentualnych kolizji projektowanego zainwestowania z urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się przebudowę tych urządzeń (przełożenie lub skablowanie) na koszt inicjatora;
    - 5) zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w rejonach nowego zainwestowania;
    - 6) wyznacza się strefę techniczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 30 m (2 x 15 m po obu stronach od osi linii), w granicach której na terenach inwestycyjnych obowiązują następujące ustalenia:
      - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
      - b) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej,
      - c) obowiązek zapewnienia zarządcy sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii;
    - 7) ustala się strefy techniczne wzdłuż przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej - pasy wolne od zabudowy i zadrzewienia umożliwiające eksploatację sieci z uwzględnieniem dojazdu:
      - a) wzdłuż linii napowietrznej 15 kV - 16 m (2 x 8 m po obu stronach od osi linii),

- b) wzdłuż linii napowietrznej 0,4 kV - 6 m (2 x 3 m po obu stronach od osi linii),
- c) dla stacji transformatorowych – pas terenu o szerokości 3 m wokół obrysu stacji.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia i utylizacji stałych odpadów komunalnych zgodnie z programem gospodarki odpadami przyjętym w gminie Czernica oraz z przepisami szczególnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów szczególnych;
- 3) dopuszcza się wyznaczenie miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych.

9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- 1) budowę i rozbudowę kablowych linii telekomunikacyjnych, w liniach rozgraniczających istniejących lub projektowanych dróg (w pasie chodnika), zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

10. W zakresie melioracji ustala się:

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

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

1. Do czasu realizacji projektowanych odcinków lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących dróg i ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów.

2. Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących.

3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu; w przypadku ich realizacji ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 8m.

4. W liniach rozgraniczających dróg drogi dopuszcza się:

- 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i osłonowej ozdobnej;
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej ( przystanki, zatoki autobusowe);
- 4) lokalizację elementów reklamowych i informacyjnych nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) lokalizację elementów małej architektury, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych.

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

6. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla poszczególnych kategorii terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 2) teren usług handlu i gastronomii - 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> pow. użytkowej obiektu;

- 3) teren usług kultury, sportu i rekreacji - świetlice, kluby, kościoły i domy wyznaniowe –nie mniej niż 10 miejsc postojowe;
- 4) teren zakładów produkcyjnych, magazynów, składów – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych;
- 5) teren usług rzemieślniczych - 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 6) teren usługowy inny, niż powyższe – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 7) teren obiektów użyteczności publicznej – minimum 5 miejsc postojowych w tym minimum 1 dla osoby niepełnosprawnej.

**§ 10. Przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania terenów:**

1. dla terenów 1MN do 7 MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m,
  - b) dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 35°- 45°,
  - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m, o symetrycznym układzie połaci i spadkach od 22° do 45°,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - e) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji.

2. dla terenów od 1MNU do 12 MNU:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna o niskiej intensywności, mieszkaniowo-usługowa lub usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m,
  - b) dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 35°- 45°,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej niż 30% powierzchni działki,
  - d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym o lekkiej, łatwej do demontażu konstrukcji.

3. dla terenu 1 U:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkich uciążliwych obiektów usługowych, usługowo-produkcyjnych, magazynowych,
  - b) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m,
  - b) dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 45°,

- c) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej niż 10% powierzchni działki,
- d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym o lekkiej, łatwej do demontażu konstrukcji.

4. dla terenu 1 UO:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług oświaty;
- 2) dopuszczalne przeznaczenia:
  - a) lokale mieszkalne dla pracowników oświaty,
  - b) usługi pełniące służebną lub uzupełniającą rolę dla przeznaczenia podstawowego,
  - c) zieleni urządzoną,
  - d) obiekty małej architektury, w tym urządzenia sportowo-rekreacyjne, boiska i place zabaw;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m,
  - b) ustala się dla nowej zabudowy dachy o spadkach do 40°,
  - c) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
  - d) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

5. dla terenu 1 US:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
  - a) budowa obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
  - b) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie więcej niż 6 m,
  - b) ustala się dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 22°-45°,
  - c) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,
  - d) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej.

6. dla terenu 1 UKS:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny istniejących obiektów sakralnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
  - a) budowa obiektów towarzyszących z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z obiektem sakralnym;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość nie może przekroczyć 9 m,
  - b) ustala się przeznaczenie pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 90 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.

7. dla terenu 1 UK:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług kultury – świetlica;
- 2) dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - a) usługi pełniące służebną lub uzupełniającą rolę dla przeznaczenia podstawowego,

- b) obiekty małej architektury;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 9 m,
  - b) ustala się dla nowej zabudowy dachy o spadkach 35°- 45°,
  - c) dopuszcza się dla istniejącej zabudowie utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połączeń dachowych,
  - d) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
8. dla terenu 1 PG:
- 1) przeznaczenie podstawowe - teren odkrywkowej eksploatacji kruszywa naturalnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) tereny zadrzewień lub zieleni nieurządzonej,
  - b) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (drogi wewnętrzne, sieci uzbrojenia technicznego),
  - c) lokalizacja urządzeń i obiektów pełniących służebną rolę wobec funkcji podstawowej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i zawieszin,
  - b) po zakończeniu eksploatacji, rekultywację terenów zdewastowanych działalnością górnictwem w obszarze planu należy prowadzić w kierunku wodnym lub dla wykorzystania rekreacyjnego.
9. dla terenu 1 WH/E – przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, elektrowni wodnej oraz tereny wód otwartych:
- 1) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych oraz infrastruktury technicznej pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących cieków wodnych;
- 3) nie określa się wskaźnika intensywności zabudowy;
- 4) obiekt elektrowni wodnej zlokalizowany powinien być pod ziemią, a jego elementy wznoszące się ponad poziom terenu powinny być wyniesione powyżej poziomu wody przy wezbraniu powodziowym o prawdopodobieństwie wystąpienia Q1%;
- 5) ustala się zakaz wprowadzania elementów i budowli mogących utrudniać przepływ wody powodziowej;
- 6) dopuszcza się pod warunkiem, że nie będzie kolizji z przeznaczeniem podstawowym:
- a) zieleni urządzonej i nieurządzonej niską,
  - b) lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych oraz urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie wskazane na rysunku planu (drogi komunikacji wewnętrznej, sieci uzbrojenia technicznego itp.) w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym i przepisami szczególnymi,
  - d) dopuszcza się wydzielenia i realizacji dróg wewnętrznych.
10. dla terenu 1 ZC:
- 1) przeznaczenie podstawowe - cmentarz;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza o wysokości nie przekraczającej 1,7m,

- b) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz obiektów budowlanych związanych z utrzymaniem i prowadzeniem funkcji podstawowej,
- c) dopuszcza się wprowadzanie zieleni urządzonej,
- d) prowadzenie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszącym tym sieciom w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych terenu,
- e) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

11. dla terenu od 1ZN do 5 ZN:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się ekstensywne zagospodarowanie rekreacyjne terenu 5 ZN bez obiektów kubaturowych,
  - b) dopuszczalne zagospodarowanie związane z przystanią żeglugową,
  - c) ustala się zakaz prowadzenia upraw roślinnych przeznaczonych do konsumpcji,
  - d) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - e) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych oraz urządzeń kubaturowych infrastruktury technicznej (jak np. stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych itp.), zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - f) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych,
  - g) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.

12. dla terenu 1 R do 8 R:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
  - a) lokalizacja urządzeń melioracji wodnej, sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - b) lokalizacja utwardzonych dróg transportu rolnego,
  - c) wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej o funkcji wiatrochronnej, w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach,
  - d) zbiorniki wodne, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo - wodne obszarów przyległych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, także związanej z produkcją rolną,
  - b) ustala się pozostawienie strefy wolnej od upraw o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów zbiorników wodnych.

13. dla terenu 1WS do 4 WS:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację nowych urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - b) zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem wymienionych w lit. a.

14. dla terenów od 1KDZ do 2 KDZ - przeznaczenie podstawowe - droga zbiorcza:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu w granicach władania;
- 2) ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości: 1,5 m na terenach zabudowanych;

3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe).

15. dla terenu od 1KDL do 2 KDL - przeznaczenie podstawowe - droga lokalna:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu w granicach władania;

2) ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości: 1,5 m na terenach zabudowanych;

3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m poza jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów samochodowych;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe).

16. dla terenu od 1KDD do 4 KDD - przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu;

2) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe).

17. dla terenu 1KDP - przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny:

1) utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów specjalnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodna z rysunkiem planu;

3) szerokość jezdni utwardzonej ustala się minimalnie na 3 m;

4) szerokość chodnika ustala się minimalnie na 1,5 m;

5) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni oraz ciągu pieszego.

18. dla terenu 1KDWP do 15KDWP - przeznaczenie podstawowe – niepubliczne ciągi pieszo-jezdne:

1) utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów specjalnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodna z rysunkiem planu;

3) szerokość jezdni utwardzonej ustala się minimalnie na 3 m.

19. dla terenu od 1KDW do 4 KDW – przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych wśród zabudowy mieszkaniowej:

1) utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów specjalnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m;

3) szerokość co najmniej jednostronnego chodnika ustala się minimalnie na 1,5 m.

**§ 11.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm./ ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, z wyłączeniem terenów będących własnością gminy:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNU, U, PG, WH/E - 15%;

2) dla wszystkich pozostałych terenów –1%.

**§ 12.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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



Przewodniczący Rady Gminy  
Czernica

**Jarosław Jagielski**

## Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Czernica w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ratowice (część południowa) Podstawą do podjęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Ratowice (część południowa) była uchwała Rady Gminy Czernica Nr XXXVIII/363/2006 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ratowice (część południowa), Na obszarze objętym planem przewidziano zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze takie jak: zabudowa mieszkaniowa (głównie jednorodzinna) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych oraz drogi publiczne i wewnętrzne. Zaplanowano również wzbogacenie terenów osadniczych o zespoły zieleni publicznej. Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 ze zm.). Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie powinna przyczynić się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko. Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Czernicy oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 grudnia 2008 r. do 2 stycznia 2009 r. W dniu 15 grudnia 2008r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła uwaga do projektu planu, natomiast nie wpłynęła żadna uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko. Uwzględnienie przez Wójta uwagi wymogło skorygowania projektu planu w zakresie, który nie narusza interesu prawnego osób trzecich. Przyjęcie uwag spowodowało nieznaczne zmiany na rysunku planu w stosunku do wersji wyłożonej do publicznego wglądu. Po uchwaleniu projektu planu w dniu 30 lipca 2009r. Uchwałą Rady Gminy Czernica Nr XVII/197/2009 prowadzono postępowanie nadzorcze, w wyniku którego Rada Gminy Czernica 10 marca 2010 r. podjęła uchwałę Nr XXXII/277/2010 o uchyleniu planu z powodu błędów formalnych. Następnie ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 października 2010 r. do 5 listopada 2010 r. W dniu 5 listopada została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z niezgodnością projektu planu ze studium 30 maja 2011r. Rada Gminy Czernica podjęła Uchwałę Nr VII/37/2011 o zmianie załącznika graficznego. Przedłożony projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ratowice (część południowa) rekomenduję do uchwalenia.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/97/2011  
Rady Gminy Czernica  
z dnia 21 października 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/97/2011  
Rady Gminy Czernica  
z dnia 21 października 2011 r.  
Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/97/2011  
Rady Gminy Czernica  
z dnia 21 października 2011 r.  
Zalacznik3.doc