

**UCHWAŁA NR XXVI/188/02  
RADY GMINY ŻUKOWICE  
z dnia 10 październik 2002r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego wsi Czerna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z póź. zmianami) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 z póź. zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XVI/122/2001 Rady Gminy Żukowice z dnia 28.02.2001 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerna, **Rada Gminy Żukowice uchwala co następuje:**

**Rozdział 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§.1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Czerna.
2. Integralną częścią planu są dwa rysunki planu: w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały oraz w skali 1:5000 stanowiący załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały.

**§.2**

1. Planem w skali 1:2000 objęte jest siedlisko i tereny rozwojowe wsi Czerna w granicach przedstawionych na załączniku graficznym nr 1
2. Planem w skali 1:5000 objęte są tereny położone pomiędzy granicami ww. planu a granicami obrębu Czerna
3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje:
  - 1) Tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.
  - 2) Tereny usług, w tym oświaty i sportu z zielenią towarzyszącą.
  - 3) Tereny ośrodków produkcji i obsługi gospodarki rolnej.
  - 4) Tereny usługowo – przemysłowe.
  - 5) Drogi podstawowego układu komunikacyjnego.
  - 6) Tereny kolejowe.
  - 7) Podstawowe obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
  - 8) Tereny rolne wyłączone z zabudowy.
  - 9) Tereny zieleni i rekreacji.
  - 10) Obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową.
4. W rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały przyjmuje się jako obowiązujące następujące ustalenia:
  - 1) Symbole: Mi, MN, UP, U, RPO, ZP, ZN, RM, RP, W, WP, E, Kg, Kg/RP, Kl, Kd, Kp-j.
  - 2) Zabytkowa aleja drzew dębowych.
  - 3) Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.
  - 4) Granice ścisłej ochrony konserwatorskiej.
  - 5) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
  - 6) Granice opracowania.

5. W rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały przyjmuje się jako obowiązujące następujące ustalenia:
- 1) Symbole: Mi, MN, UP, U, ZC, ZN, RP, RL, W, WP, WZ, E, Kg, Kg/RP, Kz, Kl, Kp-j, KK.
  - 2) Zabytkowa aleja drzew dębowych.
  - 3) Granice pośredniej strefy ochronnej od ujęć wody.
  - 4) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
  - 5) Granice opracowania w skali 1:2000
  - 6) Granice obrębu Czerna i granice opracowania.

### § 3.

1. Na ustalenia, o których mowa w § 2. pkt. 3 składają się zasady zagospodarowania terenu, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały.
2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
  - 1) Terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej (Mi) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jedno- i wielorodzinną z urządzeniami towarzyszącymi.
  - 2) Terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z urządzeniami towarzyszącymi.
  - 3) Terenach usług publicznych (UP) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod usługi nauki, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, obiekty administracji publicznej, obiekty sakralne.
  - 4) Terenach usług komercyjnych (U) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod usługi handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, centra wystawiennicze, instytucje finansowe.
  - 5) Terenach usług i działalności gospodarczej (U-P) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod obiekty drobnej wytwórczości, urządzenia produkcji budowlanej, hurtownie, składy, magazyny.
  - 6) Terenach obsługi i produkcji rolnej (RPO) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod urządzenia produkcji rolnej, hodowli oraz obsługi gospodarki rolnej.
  - 7) Terenach zieleni parkowej i rekreacyjnej (ZP) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod zielenią parkową i rekreacyjną, izolacyjną, place zabaw, skwery i zieleńce.
  - 8) Terenach zieleni nieurządzonej (ZN) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod użytki zielone, ciągi zieleni wzdłuż cieków wodnych, zespoły zieleni niskiej.
  - 9) Terenach rolnych z dopuszczeniem zabudowy rolniczej (RM) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska z dopuszczeniem zabudowy rolniczej z urządzeniami towarzyszącymi.
  - 10) Terenach rolnych bez prawa zabudowy (RP) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska.
  - 11) Terenach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod obiekty: WZ – zaopatrzenia w wodę, E – elektroenergetyki, NO – oczyszczalni ścieków.
  - 12) Terenach dróg – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod: Kg – drogi główne, Kz – drogi zbiorcze, Kl – drogi lokalne, Kd – drogi dojazdowe, Kp-j – drogi pieszo - jezdne.
  - 13) Terenach kolei – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod linie kolejowe, dworce kolejowe, stacje rozrządowe, tereny związane z przeładunkiem towarów.

## Rozdział 2 SZCZEGÓLNE USTALENIA PLANU

### § 4.

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania**

1. Podstawowe przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania zostały określone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunkach planu linie rozgraniczające obowiązujące i orientacyjne. Linie rozgraniczające jako orientacyjne mogą być przesunięte w stosunku do oznaczonych na rysunkach planu maksymalnie o 5,0 m, za zgodą zarządzającego drogą.
3. Na wszystkich typach terenów dopuszcza się realizację niezbędnych funkcji towarzyszących: zieleni oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem respektowania wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.
4. Na terenach oznaczonych symbolami: Mi, MN, UP, U, U-P, RPO, ZC i RM dopuszcza się realizację miejsc postojowych i garaży pod warunkiem respektowania wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.
5. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2, symbolem Mi o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny zabudowy mieszkaniowej istniejącej. Na terenach oznaczonych symbolem Mi dopuszcza się ponadto realizację:
  - 1) Nowej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.
  - 2) Usług publicznych i komercyjnych.
6. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1, symbolem MN o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej. Na terenach oznaczonych symbolem MN dopuszcza się ponadto realizację usług publicznych i komercyjnych.
7. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2, symbolem UP o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny usług publicznych. Na terenach oznaczonych symbolem UP dopuszcza się ponadto realizację:
  - 1) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 2) Usług komercyjnych.
8. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1, symbolem U o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny usług komercyjnych. Na terenach oznaczonych symbolem U dopuszcza się ponadto realizację:
  - 1) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 2) Usług publicznych.
9. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1, symbolem U-P o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny usług i działalności gospodarczej. Na terenach oznaczonych symbolem U-P dopuszcza się ponadto realizację:
  - 1) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla obsługi ww. funkcji podstawowej.
  - 2) Usług publicznych i komercyjnych.

10. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1, symbolem RPO o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny obsługi i produkcji rolnej. Na terenach oznaczonych symbolem RPO dopuszcza się ponadto realizację:
  - 1) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla obsługi ww. funkcji podstawowej.
  - 2) Usług i działalności gospodarczej.
11. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1, symbolem ZP o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny zieleni parkowej i rekreacyjnej.
12. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2, symbolem ZN o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny zieleni nieurządzonej.
13. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 2, symbolem ZC o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny cmentarzy.
14. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1, symbolem RM o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy rolniczej.
15. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2, symbolem RP o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny rolne bez prawa zabudowy. Na terenach oznaczonych symbolem RP dopuszcza się ponadto realizację:
  - 1) Stawów rybno – rekreacyjnych i zbiorników małej retencji.
  - 2) Zadrzewiania i zakrzewiania wzdłuż dróg, rowów melioracyjnych i cieków wodnych.
  - 3) Zadrzewiania gruntów w formie remiz śródpolnych.
  - 4) Zalesiania gruntów klasy VI i V, położonych na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15% oraz okresowo zalewanych.
16. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 2, symbolem RL o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny lasów.
17. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2, symbolem W o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny zbiorników i cieków wodnych.
18. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone w załączniku graficznym nr 1, symbolami: WZ – tereny zaopatrzenia w wodę, E – tereny elektroenergetyki.
19. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone w załączniku graficznym nr 2, symbolami: E – tereny elektroenergetyki, WZ – tereny zaopatrzenia w wodę, NO – tereny oczyszczalni ścieków.
20. Wyznacza się tereny dróg oznaczone w załączniku graficznym nr 1 symbolami, Kg – tereny dróg głównych, Kl – tereny dróg lokalnych, Kd – tereny dróg dojazdowych, Kp-j – tereny dróg pieszo - jezdnych.
21. Wyznacza się tereny dróg oznaczone w załączniku graficznym nr 2 symbolami, Kg – tereny dróg głównych, Kz – tereny dróg zbiorczych, Kl – tereny dróg lokalnych, Kp-j – tereny dróg pieszo - jezdnych.
22. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 2 symbolem KK o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny kolei. Na terenach oznaczonych symbolem KK dopuszcza się ponadto realizację:
  - 1) Zabudowy mieszkaniowej.
  - 2) Usług komercyjnych.

23. Na terenach oznaczonych symbolem MN i położonych w granicach zasięgu powodzi 1977 r. wznoszenie obiektów budowlanych wymagać będzie uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

## § 5.

### Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu

1. W obrębie terenów zainwestowanych (Mi) ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
  - 1) Zachowanie istniejącej zabudowy stanowiącej podstawowe zainwestowanie terenów z prawem jej modernizacji i rozbudowy.
  - 2) Wprowadzanie nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym w miejscach, gdzie pozwalają na to warunki techniczno – funkcjonalne (minimalna wielkość działki na poziomie 500 m<sup>2</sup> z tolerancją do 10% wynikającą z lokalnych warunków topograficznych oraz obsługi komunikacyjnej).
  - 3) Sukcesywne porządkowanie zapleczy zabudowy wraz z niezbędnymi wyburzeniami substandardowej zabudowy gospodarczej.
  - 4) Zastosowanie rozwiązań bryły i wystroju zewnętrznego nawiązujących do lokalnych tradycji budowlanych.
  - 5) Maksymalna liczba kondygnacji dla obiektu mieszkalnego – 2, w tym poddasze użytkowe, dla obiektu usługowego – 2.
  - 6) Zastosowanie dachu stromego, symetrycznego o zalecanym spadku 30° – 45°.
  - 7) Nieprzekraczalna linia zabudowy budynków uzupełniających w nawiązaniu do istniejących budynków.
  - 8) Wprowadzenie starannie zaprojektowanej zieleni urządzonej.
  
2. W obrębie terenów przeznaczonych pod nowoprojektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
  - 1) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanych działek na poziomie 800 m<sup>2</sup> z tolerancją do 15% wynikającą z lokalnych warunków topograficznych oraz obsługi komunikacyjnej.
  - 2) Maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,25.
  - 3) Maksymalna liczba kondygnacji – 2, w tym poddasze użytkowe.
  - 4) Zastosowanie dachu stromego, symetrycznego o zalecanym spadku 30° – 45°.
  - 5) Usytuowanie nowoprojektowanych obiektów wzdłuż jednej linii zabudowy, przy zachowaniu minimalnej odległości od dróg, określonej w obowiązujących przepisach szczególnych.
  - 6) Nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) od dróg Kl, Kd i Kp-j – 6 m;
    - b) od dróg Kz – 20 m;
    - c) od dróg Kg – 25 m.
  - 7) Dla terenów oznaczonych w załączniku graficznym nr 2 symbolem MN wyklucza się bezpośrednie wjazdy na drogę oznaczoną Kz.
  - 8) Wprowadzenie starannie zaprojektowanej zieleni urządzonej.
  
3. Na terenach przeznaczonych pod nowo projektowane obiekty usługowe i działalności gospodarczej (UP, U, U-P) ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
  - 1) Maksymalna liczby kondygnacji – 2.
  - 2) Maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,50.
  - 3) Maksymalna wysokości kalenicy – 10 m.

- 4) Zastosowanie dachu stromego, symetrycznego o spadku minimum 30°. Dla obiektów wielkogabarytowych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego o specjalnym ukształtowaniu jako tzw. piątej elewacji.
- 5) Nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) od dróg Kl, Kd i Kp-j – 6 m;
  - b) od dróg Kz – 20 m;
  - c) od dróg Kg – 25 m.
- 6) Dla terenów oznaczonych w załączniku graficznym nr 2 symbolem U wyklucza się bezpośredni wjazd na teren skrzyżowania, oznaczony Kg/RP.
- 7) Wprowadzenie starannie zaprojektowanej zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej otaczającej cały zespół zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji parkingów, placów i dróg wewnętrznych.
- 8) W przypadku lokalizowania w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi więcej niż jednego obiektu, wszystkie realizowane obiekty powinny być ujednoczone w zakresie formy i rodzaju pokrycia dachów oraz kolorystyki i rodzaju zastosowanych okładzin ściennych oraz stolarki otworowej.

## **§ 6.**

### **Warunki i zasady podziału terenu na działki budowlane**

1. Podział terenów na działki budowlane powinien odbywać się z uwzględnieniem następujących wymagań:
  - 1) Zapewnienia prawidłowego funkcjonowania trwale adoptowanych obiektów istniejących.
  - 2) Możliwości optymalnego zagospodarowania nowo wydzielonych działek zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie oraz realizacji w ich obrębie niezbędnych funkcji towarzyszących.
2. Podział terenu przeznaczonego pod nowo projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną powinien być dokonany w oparciu o kompleksowy projekt podziału uwzględniający możliwość zagospodarowania działek zgodnie z wymogami określonymi w § 5, ust. 2.

## **§ 7.**

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. W zakresie obsługi komunikacji drogowej przyjmuje się następujące ustalenia:
  - 1) Wyznacza się tereny dróg oznaczonych na rysunkach planu następującymi symbolami:
    - a) Kg – droga główna o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m;
    - b) Kz – droga zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m;
    - c) Kl – droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m;
    - d) Kd – droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m;
    - e) Kp-j – droga pieszo - jezdna o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m.
  - 2) W obrębie linii rozgraniczających nowych oraz modernizowanych ciągów układu komunikacyjnego dopuszcza się realizację:
    - a) ciągów pieszych o szerokości 2,0 m;
    - b) ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 2,0 m;
    - c) zieleni izolacyjnej i ozdobnej o szerokości 1,5 – 3,0 m;
    - d) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej.
  - 3) Drogi wewnętrzne na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i działalności gospodarczej powinny spełniać parametry dróg dojazdowych i pieszo – jezdnych. Minimalna szerokość jezdni 5,0 m.

- 4) Plan wskazuje rezerwę terenu dla projektowanego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 292. Do czasu ustalenia docelowego przebiegu drogi obowiązuje zagospodarowanie terenu jako RP – tereny rolne bez prawa zabudowy.
2. W zakresie obsługi komunikacji kolejowej zakłada się utrzymanie i modernizację istniejącej linii kolejowej wraz z obiektami towarzyszącymi.

## **§ 8.**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Przyjmuje się następujące ustalenia w zakresie gospodarki wodno - ściekowej:
  - 1) Zaopatrzenie w wodę poprzez przyłączenie do systemu sieci wodociągowej lub we własnym zakresie ze studni.
  - 2) Odprowadzanie ścieków poprzez przyłączenie do systemu sieci kanalizacyjnej i następnie do oczyszczalni w Dobrzejowicach zlokalizowanej na gruntach Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „Czerna”. Odprowadzanie ścieków z zagród o luźnej zabudowie poprzez rozwiązania indywidualne do gromadzenia i oczyszczania ścieków i dowóz do oczyszczalni lub budowę lokalnych zagrodowych mini oczyszczalni ścieków.
  - 3) Układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o programy i koncepcje rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć.
2. Przyjmuje się następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) Przez zapewnienie możliwości przyłączenia do zewnętrznych sieci uzbrojenia systemu scentralizowanych źródeł ciepła.
  - 2) Z indywidualnych źródeł ciepła ogrzewanie gazowe, na olej opałowy lub inne ogrzewanie ekologiczne z dopuszczeniem paliw węglowych i węglopochodnych.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących oraz budowę nowych linii energetycznych wraz ze stacjami transformatorowymi wbudowanymi lub wolnostojącymi.
4. Zezwala się na wydzielenie działek pod budowę nowych stacji transformatorowych na działkach inwestorów, po wykonaniu bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dla istniejących i projektowanych struktur osadniczych.
5. Zasilanie obiektów w energię elektryczną oraz zaopatrzenie w gaz powinno odbywać się w oparciu o techniczne warunki przyłączenia określone przez dysponentów sieci i urzędzeń.
6. Ustala się rozbudowę i budowę kablowej sieci telekomunikacyjnej.
7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie ich na urządzonym wysypisku w Brzegu Głogowskim oraz wiejskim punkcie gromadzenia odpadów w Dobrzejowicach. Docelowo na wysypisku w granicach miasta Głogowa.

## **§ 9.**

### **Szczegółowe zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi**

1. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi.

- 1) Wszelka działalność w obrębie terenów objętych planem powinna respektować obowiązujące przepisy szczególne.
  - 2) Prowadzona działalność usługowo - produkcyjna nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, na której zlokalizowany jest obiekt.
  - 3) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenia dopuszczalnych, określonych w odpowiednich przepisach, stężeń substancji zanieczyszczających powietrze oraz dopuszczalnej emisji hałasu.
  - 4) Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów. Zasady postępowania w strefie ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęcia wody Huty Miedzi „Głógów” stanowią przepisy szczególne.
  - 5) Ustala się ochronę alei drzew dębowych, istniejącej szaty roślinnej, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.
  - 6) Ustala się ochronę nie eksploatowanych, udokumentowanych złóż surowców mineralnych rud miedzi „Bytom Odrzański (kat. C-1), „Bytom Odrzański (kat. C-2) oraz w obszarze rezerwowym „Gaworzyce”.
  - 7) Ustala się następujące zasady zagospodarowania w strefie ochronnej sieci gazowej wysokiego ciśnienia:
    - a) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie po 3 m od osi gazociągu - zagospodarowanie terenu zielenią niską;
    - b) roboty ziemne w pasie o szerokości 5 m od osi gazociągu należy prowadzić bez użycia sprzętu mechanicznego i pod nadzorem przedstawiciela Regionalnego Oddziału Przesyłu we Wrocławiu;
    - c) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, dopuszcza się natomiast lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu;
    - d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
  - 8) W stosunku do linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia, jeżeli z oceny oddziaływania na środowisko wynika, że mimo zastosowania różnorodnych rozwiązań nie mogą być wyeliminowane uciążliwe oddziaływania na środowisko należy utworzyć obszar ograniczonego użytkowania.
  - 9) W stosunku do drogi wojewódzkiej nr 292 należy utworzyć obszar ograniczonego użytkowania, którego zasięg dla dróg określi Raport o oddziaływaniu na środowisko. Linia zabudowy będzie mogła być wyznaczona za granicą ww. obszaru.
2. W zakresie ochrony przeciwpowodziowej przyjmuje się następujące ustalenia:
- 1) Tereny, które zostały zalane podczas powodzi w 1997 r. oznaczono na załączniku graficznym nr 1 i nr 2. Do czasu wydania przez starostę decyzji określającej zasięg terenów zalewowych winny być one traktowane jako obszary o ograniczeniach inwestycyjnych. Wznoszenie obiektów budowlanych na terenach zalewowych wymagać będzie uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
  - 2) Zakłada się przeprowadzenie prac zabezpieczających przed zalaniem terenów narażonych na zalania powodziowe, poprzez wprowadzenie rozwiązań hydrotechnicznych i ekologicznych. M.in. zakłada się budowę polderu Dobrzejowice – Czerna o pojemności 3,8 mln m<sup>3</sup> i powierzchni 240 ha.
  - 3) Zakłada się modernizację istniejących wałów przeciwpowodziowych oraz budowę nowego odcinka na lewym brzegu rzeki Odry. Prace ziemne należy prowadzić nie powodując zasadniczych zmian w środowisku przyrodniczym. Należy szczególnie dążyć do zachowania w stanie nienaruszonym cennych drzew alei dębowej.
  - 4) Zakłada się zalesienie następujących gruntów: dz. nr 173/1, 174, cz.176, 177, cz.178/1, 181/4, cz.180/2, cz.182, 183, cz.184/1, 185, 187.



3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego
  - 1) Wszelkie prace remontowe i modernizacyjne, zmiany funkcji i przeznaczenia w stosunku do dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  - 2) Wszelkie prace remontowe i modernizacyjne, zmiany funkcji i przeznaczenia w stosunku do dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić po uprzednim uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  - 3) Dla dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się wymianę zabudowy w przypadku gdy jest to uzasadnione względami ekonomicznymi, po uzyskaniu akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  - 4) Należy dążyć do weryfikowania i sukcesywnego wprowadzane do rejestru zabytków obiektów i obszarów ujętych w ewidencji dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków.
  - 5) Wszelkie prace porządkowe i renowacyjne w założeniach parkowych i pałacowo – parkowych należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz przy uwzględnieniu następujących zaleceń:
    - a) prace melioracyjne powinny być projektowane i prowadzone w ten sposób aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych;
    - b) aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami.
  - 6) Należy dążyć do łącznego rozwiązywanie problemów i sposobów ochrony oraz odnowy zabytkowych założeń parkowych i cmentarnych oraz towarzyszących im zabytkowych układów zabudowy;
  - 7) Należy dążyć do zachowania i atrakcyjnego zagospodarowanie cennego, historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego wsi. Nie należy dopuszczać do wprowadzania nieodpowiednich funkcji, kolidujących z podstawowym kierunkiem zagospodarowania, przy jednoczesnym założeniu preferencji dla funkcji prestiżowych i kulturowych.
  - 8) Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską. Wszystkie prace ziemne w rejonie stanowisk wymagają zapewnienia przez Inwestora badań archeologicznych. Na tego typu prace należy uzyskać pisemne zezwolenie właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Przyjmuje się następujące ustalenia dotyczące terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych.
  - 1) Ochronie w dziedzinie środowiska przyrodniczego podlegać będą następujące obiekty i tereny:
    - a) aleja drzew dębowych – 241 sztuk; nr rej 121;
    - b) ciek wodny wraz z dolinami;
    - c) zasoby wód podziemnych wraz z ujęciami wód;
    - d) lasy i zadrzewienia śródpolne.
  - 2) Ochronie w dziedzinie środowiska kulturowego podlegać będą następujące obiekty i tereny:
    - a) dobra kultury wpisane do rejestru zabytków:
      - zamek wraz z parkiem; nr rej. 306/L z dn. 14.03.1961;
      - park; nr rej. 555/L z dn. 07.05.1980 r.;
      - dawny dwór i spichlerz; nr rej. 340/L z dn. 02.04.1963 r.;
      - plebania (obecnie budynek mieszkalny nr 9); nr rej. 366/L z dn. 18.12.1963 r.;
    - b) dobra kultury nie wpisane do rejestru zabytków: kaplica grobowa; ruina d. kościoła poewangelickiego; dom nr 1 (d. klub prasy); domy mieszkalne o numerach: 6, 8, 10, 18, 31, 34, 36, 38; budynki gospodarcze na posesjach o numerach: 14, 37; aleja na wale przeciwpowodziowym, teren pocmentarny;

- c) stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską:
- Czerna stanowisko 9 – cmentarzysko ciałopalne z epoki brązu;
  - Czerna stanowisko 5 – osada wczesnośredniowieczna;
  - Czerna stanowisko 4 – osada kultury łużyckiej;
  - Czerna stanowisko 6 – ślad osadniczy starożytny, cmentarzysko kultury łużyckiej;
  - Czerna stanowisko 8 – osada z okresu lateńskiego; ślad osadniczy średniowieczny;
  - Czerna stanowisko 7 – osada z okresu lateńskiego; ślad osadniczy wczesnośredniowieczny; osada średniowieczna;
  - Czerna stanowisko 3 – ślad osadniczy z epoki brązu, cmentarzysko z okresu lateńskiego.

### **Rozdział 3 PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 10.**

Ustala się stawkę procentową w wysokości 0 % dla terenów oznaczonych symbolem UP oraz stawkę procentową w wysokości 2,0 % dla terenów pozostałych, służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§ 11.**

Dla terenu objętego ustaleniami niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice, uchwalonego uchwałą nr XVIII/76/92 Rady Gminy Żukowice z dnia 30 kwietnia 1992 r. (Dz. U. Woj. Legnickiego nr 10, poz. 50), zmienionego uchwałami Rady Gminy Żukowice: nr XXV/115/93 z 29 lipca 1993 r. (Dz. U. Woj. Legnickiego nr 13, poz. 72); nr XXXI/147/94 z 26 maja 1994 r. (Dz. U. Woj. Legnickiego nr 11, poz. 104); uchwałami od nr XIII/80/95 do nr XIII/94/95 z 28 grudnia 1995 r. (Dz. U. Woj. Legnickiego nr 23, poz. od 172 do 187); nr IX/77/99 z 15 grudnia 1999 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego nr 26, poz. 442; nr IX/78/99 z 15 grudnia 1999 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego nr 62, poz. 747).

#### **§ 12.**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

#### **§ 13.**

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy

Stanisław Lisiecki