

**UCHWAŁA NR ...../15  
RADY GMINY CZERNICA  
z dnia .....2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice przy ul. Jodłowej, gmina Czernica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 – tekst jednolity z późn. zmianami ) w związku z uchwałą Nr XXXIX/366/2014 Rady Gminy Czernica z dnia 29 września 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice przy ul. Jodłowej, gmina Czernica po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Czernica Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r., Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice przy ul. Jodłowej, gmina Czernica, zwany dalej planem. Plan obejmuje obszar ograniczony: od północy ulicą Cisową, od zachodu ulicą Modrzewiową, od południa ulicą Cyprysową oraz od wschodu ulicą Rolną.

**§ 2.**

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

---

<sup>1</sup> 1) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072.

### § 3.

#### 1. W planie nie określa się:

- 1) zasad dotyczących ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania takich elementów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich elementów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

### § 4.

#### 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) teren – część obszaru objętego planem wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg nie przekracza 2m. Linia ta nie obowiązuje dla: budynków gospodarczych i garaży;
- 6) obowiązująca linia zabudowy – linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg nie przekracza 2m. W przypadku działek narożnych, tj. działek posiadających dojazd z dwóch dróg, ustala się obowiązek usytuowania

zewnątrznej krawędzi ściany budynku na co najmniej jednej z tych linii. Linia ta nie obowiązuje dla budynków gospodarczych i garaży;

- 7) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie, w tym tablice i urządzenia reklamowe;
- 8) usługi podstawowe – należy przez to rozumieć usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których zakres został określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów spośród zakresów:
  - a) handel detaliczny – sprzedaż detaliczna, przystosowana do przyjmowania klientów, z wyłączeniem stacji paliw oraz handlu detalicznego pojazdami samochodowymi;
  - b) biura – obsługa ludności lub przedsiębiorstw polegająca na takich działalnościach jak: obsługa nieruchomości, usługi projektowe, usługi prawnicze i notarialne, rachunkowość, pośrednictwo finansowe, biura i agencje turystyczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne;
  - c) kultura – upowszechnianie kultury poprzez realizację takich obiektów jak: domy kultury, biblioteki, mediateki, świetlice wiejskie, kluby, kina;
  - d) ochrona zdrowia i opieka społeczna – promowanie, przywracanie i utrzymywanie zdrowia oraz wspieranie społeczeństwa poprzez realizację takich obiektów jak: ośrodki zdrowia, poradnie medyczne, przychodnie, lecznice weterynaryjne, pracownie medyczne, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, obiekty opieki społecznej i socjalnej, świetlice środowiskowe;
  - e) oświata – opieka nad dziećmi i kształcenie poprzez realizację takich obiektów jak: żłobki, przedszkola, kluby dziecięce, punkty przedszkolne, za wyjątkiem szkół;
  - f) drobne usługi – obsługa ludności w zakresie takich działalności jak: fryzjerstwo, kosmetyka, wizaż, naprawa artykułów użytku domowego i osobistego - za wyjątkiem naprawy samochodów, gabinety masażu, najem i wypożyczanie przedmiotów ruchomych, zakłady szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie;
  - g) sport i rekreacja – realizacja urządzeń lub obiektów związanych z uprawianiem sportu i rekreacji, takich jak: boiska, korty tenisowe, hale sportowe, kluby fitness, baseny.

## § 5.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem tożsama ze strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) przeznaczenie terenów – oznaczenie graficzne oraz symbol literowy;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;

- 7) miejsca zwymiarowania szerokości drogi w liniach rozgraniczających tereny.
  - 8) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny.
2. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe terenu.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

#### § 6.

1. Ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
  - 3) KDD - teren drogi dojazdowej;
  - 4) KDW - teren drogi wewnętrznej.
2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące rodzajom przeznaczenia dopuszczonym na danym terenie.

#### § 7.

1. W zakresie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, z zastrzeżeniem pkt.2,
  - 2) zakaz lokalizowania nośników reklamowych na ogrodzeniach;
  - 3) zasady realizacji ogrodzeń:
    - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
    - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,7 m;
  - 4) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w Rozdziale 3.

#### § 8.

1. W zakresie zasad dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
    - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,
    - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U należy do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
  - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) ograniczenie, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg.

#### § 9.

W zakresie zasad dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem, w granicach której zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 10.

1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren oznaczony symbolem 1KDD ustala się jako obszar przestrzeni publicznej, na którym obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,
  - b) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
  - c) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych obowiązuje ustalenie zawarte w § 7 ust.1 pkt 2,
  - d) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych i zieleni obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2 oraz w § 14 ust.1 pkt.1,
  - e) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zawierają ustalenia zawarte w § 18.

#### § 11.

1. W zakresie zasad dotyczących kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach 1MN, 2MN i 1MN/U wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy od terenów komunikacji, jak na rysunku planu, o których mowa w § 16 ust. 3 pkt 1 i § 17 ust. 3 pkt 1 i 2;
- 2) obowiązek realizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie jako zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza;
- 3) zakaz podpiwniczania budynków.

#### § 12.

1. W zakresie zasad dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) szerokość frontu uzyskiwanej działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 20m - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, z zastrzeżeniem pkt.e,
  - b) 15m - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt.e,

- c) 22 m - dla budynku usługowego, z zastrzeżeniem pkt.e,
  - d) 1m – dla pozostałych obiektów;
  - e) 7 m – dla działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW;
- 3) powierzchnia uzyskiwanej działki nie może być mniejsza niż:
- a) 1000 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 800 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 1200 m<sup>2</sup> – dla budynku usługowego,
  - d) 2 m<sup>2</sup> - dla pozostałych obiektów;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt. 3, o nie więcej niż 10%;
- 5) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien zawierać się w zakresie od 80 – 100 stopni.

### § 13.

1. W zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
- 1) podstawowy układ komunikacyjny dla obszaru objętego planem stanowią tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 1KDW, o których mowa w § 18 i 19 powiązane z drogami usytuowanymi poza obszarem objętym planem;
  - 2) zakaz sytuowania dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
  - 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w liczbie zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
    - b) dla usług podstawowych z zakresu: biura, kultura, ochrona zdrowia i opieka społeczna, oświata, drobne usługi, sport i rekreacja – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) dla usług podstawowych z zakresu handel detaliczny – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie:
    - a) co najmniej 1 stanowisko postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
    - b) co najmniej 2 stanowiska postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
    - c) co najmniej 3 stanowiska postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
    - d) co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100, z zastrzeżeniem pkt 5;
  - 5) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i strefach ruchu miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

- 6) miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 3, 4 i 5 należy realizować w formie garażu lub jako utwardzone miejsce postojowe lub ich zgrupowanie.

#### § 14.

1. W zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
  - 2) obowiązek sytuowania nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających terenów 1KDD i 1KDW, o których mowa w § 18 i § 19, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) w sytuacji, gdy warunki terenowe lub techniczne uniemożliwiają spełnienie ustalenia, o którym mowa w pkt 2, dopuszcza się sytuowanie nowych sieci uzbrojenia terenu na terenach 1MN, 2MN, o których mowa w § 16 i na terenie 1MN/U, o którym mowa w § 17;
  - 4) przewody wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i ciepłe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne,
  - 5) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji sieci uzbrojenia terenu zgodnie z ustaleniem, o którym mowa w §12 ust.1 pkt 2 lit.d i §12 ust.1 pkt 3 lit.d oraz z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej od terenu 1KDD lub 1KDW lub ulic usytuowanych poza granicami planu: Modrzewiowej, Cisowej, Rolnej, Cyprysowej;
  - 6) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
  - 7) dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej deszczowej, z zastrzeżeniem lit.b,
    - b) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych w obrębie posesji w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych;
  - 8) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - 9) dotyczące zaopatrzenia w gaz:
    - a) ustala się zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit.b,
    - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników indywidualnych;
  - 10) dotyczące zaopatrzenia w ciepło:
    - a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
    - b) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokim stopniu sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
    - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW.

#### § 15.

1. Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 15% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 1MN/U;
- 2) 0,1% - dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

##### § 16.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się przeznaczenia:
  - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) uzupełniające – usługi podstawowe z zakresu: handel detaliczny, biura, ochrona zdrowia i opieka społeczna, oświata, drobne usługi, sport i rekreacja.
2. W ramach uzupełnienia przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację: garaży, obiektów małej architektury, altan, wiat, oranżerii, oczek wodnych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy jak na rysunku planu, w odległości odpowiednio:
    - a) 5,0m od linii rozgraniczającej teren 1MN od strony ulicy Modrzewiowej usytuowanej poza obszarem planu,
    - b) 5,0m od linii rozgraniczającej teren 1MN od strony ulicy Cisowej usytuowanej poza obszarem planu,
    - c) 5,0m od linii rozgraniczającej teren 1MN od strony ulicy Rolnej, usytuowanej poza obszarem planu,
    - d) 6,0m od linii rozgraniczającej teren 2MN od strony ulicy Modrzewiowej usytuowanej poza obszarem planu,
    - e) 5,0m od linii rozgraniczającej teren 2MN od strony ulicy Cyprysowej usytuowanej poza obszarem planu,
    - f) 5,0m od linii rozgraniczającej teren 2MN od strony ulicy Rolnej usytuowanej poza obszarem planu;
  - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie może być większa niż 40%;
  - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy winna mieścić się w przedziale od 0,01 do 0,60;
  - 5) wysokość budynku nie może przekroczyć:
    - a) 12 m - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) 6 m – dla budynków garażowych i gospodarczych;
  - 6) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m;
  - 7) liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach mieszkalnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 11;



- 8) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
  - 9) połacie dachowe budynków dopuszcza się wyłącznie dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 10) ustalenie zawarte w pkt 9 nie obowiązuje dla budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan, przydomowych oranżerii;
  - 11) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn;
  - 12) połacie dachowe budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 12° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów komunikacji:
- 1) obsługę komunikacyjną terenu 1MN dopuszcza się wyłącznie od ulic: Modrzewiowej, Cisowej i Rolnej położonych poza obszarem objętym planem;
  - 2) obsługę komunikacyjną terenu 2MN dopuszcza się wyłącznie od ulic: Modrzewiowej, Cyprysowej, Rolnej położonych poza obszarem objętym planem.

#### § 17.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) usługi podstawowe z zakresu: kultura, ochrona zdrowia i opieka społeczna, oświata, sport i rekreacja;
  - 2) uzupełniające – usługi podstawowe z zakresu: handel detaliczny, biura, drobne usługi.
2. W ramach uzupełnienia przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację: garaży, obiektów małej architektury, altan, wiat, oranżerii, oczek wodnych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy jak na rysunku planu, w odległości odpowiednio:
    - a) 6,0m od linii rozgraniczającej tereny 1MN/U i 1KDD,
    - b) 5,0m od linii rozgraniczającej tereny 1MN/U i 1KDW,
    - c) 5,0m od linii rozgraniczającej tereny od strony ulicy Rolnej usytuowanej poza obszarem planu;
  - 2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak na rysunku planu, w odległość 5,0m od linii rozgraniczającej tereny 1MN/U i 1KDD;
  - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie może być większa niż 45%;

- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy winna mieścić się w przedziale od 0,01 do 0,60;
  - 6) wysokość budynku nie może przekroczyć:
    - a) 12 m - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych,
    - b) 6 m – dla budynków garażowych i gospodarczych;
  - 7) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m;
  - 8) liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach mieszkalnych i usługowych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 12;
  - 9) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
  - 10) połacie dachowe budynków dopuszcza się wyłącznie dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 11) ustalenie zawarte w pkt. 10 nie obowiązuje dla budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan, oranżerii;
  - 12) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn;
  - 13) połacie dachowe budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 12 ° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym.
4. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się wyłącznie od: terenów 1KDD, 1KDW oraz ulicy Rolnej usytuowanej poza obszarem objętym planem.

#### § 18.

1. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje droga klasy dojazdowej;
  - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu zwymiarowania szerokości drogi w liniach rozgraniczających tereny, szerokość ta wynosi 5,0m.

#### § 19.

1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje droga wewnętrzna,

- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach zwiarowania szerokości drogi w liniach rozgraniczających tereny, szerokość ta wynosi odpowiednio: 10,0m, 17,8m i 20,0m.

#### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe**

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 21.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Czernica