

Projekt

z dnia 2 grudnia 2019 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Nadolice Wielkie przy ul. Żurawiej, gmina Czernica.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. poz.506 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VIII/48/2015 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Nadolice Wielkie przy ul. Żurawiej, gmina Czernica, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007r. ze zm., Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar 21,6ha w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym integralną część planu i załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

§ 3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

ADWOKAT
[Podpis]
Wojciech Szczęsny

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony alei dębowo-olszowej;
- 5) strefa kontynuacji szpaleru drzew;
- 6) miejsce wskazania szerokości dróg w metrach;
- 7) strefa o szer. 12m z zakazem zabudowy od granicy lasu;
- 8) strefa ochrony bezpośredniej wokół ujęcia wody zgodnie z decyzją Starosty Wrocławskiego nr SP/OŚ/1577/TK/6223-77(S)/2009 z dnia 21.09.2009r.;
- 9) obszary szczególnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi $Q_{1\%}$ o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat.

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

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu** - część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; Drugorzędne elementy budynku jak schody, wykusze, balkony, zadaszenia nad wejściami do budynków itp. nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2m;
 - 4) **uciążliwość** – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód;
 - 5) **zabudowa usługowa** – nieszkodliwa dla środowiska oraz nie stwarzająca zagrożeń i uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, z następujących zakresów:
 - a) handel detaliczny – działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;
 - b) gastronomia – działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.;
 - c) obsługa ludności lub przedsiębiorstw – działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.;
 - d) zdrowie – działalność przychodni i gabinetów lekarskich.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;

ADWOKAT
Monika Skrzypka-Falkowska

- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) rodzaje terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określane przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN - jak dla terenów przeznaczanych na cele mieszkaniowe;
 - b) tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej oznaczone symbolem ML - jak dla terenów przeznaczanych na cele mieszkaniowe.
- 6) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
- 7) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew;
- 8) strefę ochrony alei dębowo-olszowej:
 - a) obejmującą teren oznaczony na rysunku planu symbolem „KDD2” oraz pas o szerokości 9,2m na wschód od granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) w granicach strefy zakazuje się prowadzenia prac budowlanych za wyjątkiem niezbędnych przyłączy sieci infrastruktury;
 - c) dopuszcza się utwardzenie drogi w pasie o szerokości 3m nawierzchnią przepuszczalną bez wbudowywania krawężników lub obrzeży oraz o minimalnej głębokości korytowania pod podbudowę drogi - tak aby ograniczyć szkody które wynikną z podcinania i niszczenia systemów korzeniowych istniejących drzew;
 - d) na pozostałym obszarze obowiązuje powierzchnia biologicznie czynną;
 - e) nakazuje się prowadzenie wszelkich prac budowlanych lub remontowych istniejących sieci podziemnych w taki sposób aby nie niszczyły one koron, pni oraz systemu korzeniowego istniejących drzew oraz pod nadzorem inspektora terenów zieleni.

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

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - a) teren drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
 - b) teren ciągu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego dla położonej przy nim zabudowy mieszkaniowej oraz obsługi przez służby techniczne, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD2.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się iż reklamy, tablice informacyjne i obiekty małej architektury należy lokalizować w miejscach zapewniających właściwą ekspozycję obiektów budowlanych oraz bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów, a także spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych.

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
- 2) w zakresie minimalnych powierzchni działek:
 - a) 1000m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej „MN”;
 - b) 2500m² dla działki o zabudowie letniskowej i rekreacyjnej „ML”;
- 3) w zakresie minimalnych frontów działek:

ADWOKAT
[Podpis]
Monika Szczęsna

- a) 20m dla działki o zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej, z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie drogi lub ciągu pieszo-jezdnego;
 - b) 20m dla działki o zabudowie letniskowej i rekreacyjnej, z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie drogi lub ciągu pieszo-jezdnego.
- 4) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 100°.

§ 10. W zakresie odrębnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowiły inaczej, ustala się:

- 1) na terenie objętym opracowaniem MPZP może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska. W przypadku uszkodzenia systemu drenarskiego, obowiązuje jego prawidłowa przebudowa pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych;
- 2) odprowadzenie ilości wód deszczowych z terenu działek przeznaczonych pod inwestycję może być równa jedynie ilości odpowiadającej naturalnemu spływowi powierzchniowemu z terenu przed inwestycją. Pozostały nadmiar wód opadowych musi być przechwytywany i czasowo retencjonowany;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDD” – drogi dojazdowe;
- 2) teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDD2” – ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu kołowego dla położonej przy nim zabudowy mieszkaniowej oraz obsługi przez służby techniczne o nawierzchni przepuszczalnej i szerokości 3m;
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW” – drogi wewnętrzne;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od „KDP1” do „KDP3” – ciągi piesze;
- 5) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 7) przebudowę istniejących i likwidację nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;

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

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) możliwość zaopatrzenia w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - b) przebudowę sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem;
 - c) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości oraz odpowiednim ciśnieniu.
- 2) W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem grawitacyjno – tłocznym do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - b) cały obszar zainwestowania wyposażony jest w sieć kanalizacji sanitarnej;
 - c) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków komunalnych na wydzielonych działkach, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
 - d) na terenie, o którym mowa w lit. c, powierzchnia terenu biologicznie czynna ma zajmować nie mniej niż 10% powierzchni działki.
- 3) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych istniejącym oraz planowanym systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników znajdujących się w obrębie planu;

ADWOKAT
Anika Skrzypek-Paliwoda

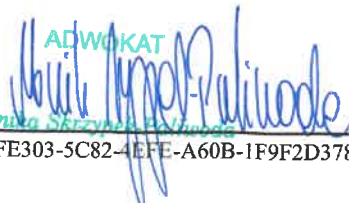
- b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe z terenów utwardzonych;
 - c) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki;
 - d) w przypadku zaistnienia takiej konieczności, dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni wód opadowych oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
 - e) modernizację rowów i cieków będących odbiornikami wód opadowych;
- 4) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się budowę i rozbudowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych;
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
 - c) na terenie, o którym mowa w lit. b, powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 10% powierzchni działki.
- 5) W zakresie gazyfikacji: Obszar objęty planem wyposażony jest w sieć gazową. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwa o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła ciepła opalane paliwem stałym;
 - c) wykorzystanie energii elektrycznej i indywidualnych źródeł energii (max do 100kW) do celów grzewczych;
 - d) likwidację lub modernizację istniejących kotłowni na paliwo stałe, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń.
- 7) W zakresie telekomunikacji:
- a) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - b) wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 5m;
- 8) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
- § 12. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- § 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) w wysokości 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MN”, „ML”;
 - 2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „MN1” do „MN4” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) uzupełniające – usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, wbudowane w bryłę budynku, z zakresu: obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i kultury.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 30%;

ADWOKAT
Monika Skrzypczak


- 2) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej ma stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9,5m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych, wolnostojących garaży oraz innych budowli mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
- 7) dachy budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garażowych (wolnostojących i dobudowanych) symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego;
- 8) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 6m od terenu „KDW”;
 - b) 4m od terenu od „KDP1” do „KDP3”;
- 10) stanowiska postojowe na każdej działce budowlanej zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde 40m² powierzchni użytkowej usług;
- 11) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „MN5” ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 20%;
- 2) co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej ma stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10% w stosunku do zapisu pkt.2 na nieruchomościach z zabudową istniejącą;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach o 0,1 do 0,3;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9m;
- 7) wysokość budynków gospodarczych, wolnostojących garaży oraz innych budowli mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
- 8) dachy budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garażowych (wolnostojących i dobudowanych) symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czarnego oraz gontem drewnianym;
- 9) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6m od terenu „KDW”;
- 11) stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie;

ADWOKAT
Monika Szarypek-Paliwoda

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

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od „ML1” do „ML8” ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa rekreacyjno-leśnikowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

4. Na wymienionych poniżej terenach obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu:

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ML2 oraz ML3 obowiązuje, zgodnie z rysunkiem planu, szpaler drzew będący kontynuacją gatunkową alei dębowo - olszowej w odległości 1,5m od granicy z drogą KDD1 i odstępach ok. 10m w zależności od warunków terenowych;

2) na terenie oznaczonym symbolem ML3, obowiązuje następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy: tam gdzie istnieje bezpośredni dostęp, obowiązuje obsługa komunikacyjna od strony dróg o symbolach KDW3 lub KDD3.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 20%;

2) co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej ma stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10% w stosunku do zapisu pkt. 2 na nieruchomościach z zabudową istniejącą;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,1 do 0,3;

5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;

6) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9m;

7) wysokość budynków gospodarczych, wolnostojących garaży oraz innych budowli mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;

8) dachy budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garażowych (wolnostojących i dobudowanych) symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czarnego oraz gontem drewnianym;

9) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

a) 9,2m od terenu „KDD2”;

b) 6m od terenu „KDD”, „KDW”;

c) 4m od terenu „KDP1” do „KDP3”.

11) stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie;

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

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „R” ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

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

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

ADWOKAT
Marek Miel-Paliński

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „WZ” ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, ujęć wodnych.

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

- 1) obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej określone w przepisach szczególnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się zieleń niską;

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się wysokości urządzeń ze względu na brak potrzeby określenia takich parametrów;
- 2) ustala się co najmniej 80% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „E” ustala się przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa.

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

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

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wysokość budynków i budowli mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
- 2) co najmniej 10% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZP” ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa.

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

- 1) zakazuje się budynków i budowli;
- 2) dopuszcza się urządzenia rekreacji;
- 3) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się co najmniej 80% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KDD1” oraz „KDD3” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa.

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

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

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

ADWOKAT
Monika Skrzypek-Paliwoda

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem „KDD2” ustala się przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu kołowego dla położonej przy nim zabudowy mieszkaniowej oraz obsługi przez służby techniczne.

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

- 1) zieleni towarzyszącą;
- 2) budowę niezbędnych przyłączy sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń, metodami bezpiecznymi dla systemu korzeniowego drzew;
- 3) budowę nawierzchni przepuszczalnej o szerokości 3m, metodami bezpiecznymi dla systemu korzeniowego drzew objętej ochroną alei dębowo-olszowej zgodnie z §6 pkt.8 ;
- 4) pozostała część pasa drogowego ma pozostać pokryta powierzchnią biologicznie czynną.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „KDW1” do „KDW12” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

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

- 1) zieleni towarzyszącą;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od „KDP1” do „KDP3” ustala się przeznaczenie podstawowe – ciągi piesze.

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

- 1) zieleni towarzyszącą;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 25. Traci moc uchwała nr XXXII/303/2002 Rady Gminy Czernica z dnia 30.08.2002r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Nadolice Wielkie.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

ADWOKAT
Michał Andrzej Paliwoda
Gmina Skrzyszów - Głiwoda

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiła uchwała Nr VIII/48/2015 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie przy ul. Żurawiej.

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby ustalenia nowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych co ma usprawnić m.in proces inwestycyjny w granicach przedstawionych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały. Projekt jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica przyjętego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007r. ze zm.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: Wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały jak również na załączniku nr 1 – rysunku planu. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami:

§9 i §14-24, które określają w sposób szczegółowy funkcje terenu, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury, a także dotyczącymi zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 6 i 8, określającym zasady kształtowania krajobrazu oraz szczegółowe ustalenia w § 14-24, określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu oraz warunków i potrzeb inwestycyjnych.

1.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §6, §17 i §20 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów. Projektu planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze.

1.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na terenie objętym przystąpieniem do planu miejscowego nie wyznacza się stref ochronnych ze względu na brak występowania takich elementów.

1.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 14-16 dotyczący miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

1.6 Walory ekonomiczne przestrzeni: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Projekt planu wprowadza lub uzupełnia istniejące przeznaczenie terenu z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną. Projekt planu nie wprowadza nowych terenów pod zabudowę w stosunku do obowiązujących ustaleń planu miejscowego, wymagających realizacji dodatkowej infrastruktury technicznej, zmienia tylko funkcje części zabudowy letniskowej na mieszkalną jednorodzinną.

1.7 Prawo własności: Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich. Ustalenia planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Plan wprowadził zmiany w ustalonym obowiązującym planem układzie komunikacyjnym, polegające na dostosowaniu ustalonego obowiązującego planem układu komunikacyjnego do

granic własności, rezygnując lub przesuając niektóre odcinki dróg.

1.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

1.9 Potrzeby interesu publicznego: Wymagania spełnione poprzez zachowanie spójnego układu komunikacyjnego dróg publicznych oraz wewnętrznych – zapewniającego dostęp do działek przeznaczonych pod inwestycje budowlane.

1.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §11, określającego zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 ustawy 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.

W dniu 25.11.2016 r. Wójt Gminy Czernica, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Monitora Urzędowego, zamieścił ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie przy ul. Żurawiej, jak również o wszczęciu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ww. planu. W dokumentach tych poinformował, że zainteresowani mogą składać wnioski do w/w planu miejscowego w terminie do dnia 28.12.2016r.

W dniu 8.01.2018 r. Wójt Gminy Czernica, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Monitora Urzędowego zamieścił ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dostępny do publicznego wglądu w terminie od 16.01.2018 r. do 6.02.2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Czernica oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 5.02.2018 r. Uwagi do planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko można było składać w terminie do 21.02.2018 r.

W dniu 1.02.2019 r. Wójt Gminy Czernica, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Monitora Urzędowego ponowił ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dostępny do publicznego wglądu w terminie od 8.02.2019 r. do 28.02.2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Czernica oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 26.02.2019 r. Uwagi do planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko można było składać w terminie od 1 do 14.03.2019 r.

W dniu 10.09.2019 r. Wójt Gminy Czernica po raz drugi ponowił ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dostępny do publicznego wglądu w terminie od 17.09.2019 r. do 8.10.2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Czernica oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 4.10.2019 r. Uwagi do planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko można było składać w terminie do 23.10.2019 r.

1.12 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu. Wszystkie czynności zachowano (zgodnie

z pkt 1.11).

1.13 Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: Na terenie objętym przystąpieniem do planu miejscowego występuje sieć wodociągowa, nie ma problemów z zaopatrzeniem w wodę.

1.14 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: zmiana planu spowodowana była uzasadnioną potrzebą uwzględnienia wniosków mieszkańców w zakresie zabudowy mieszkaniowej oraz układu komunikacyjnego. Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

1.15 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1.15.1 kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego. Tereny te wyznaczane były z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego i planowanego układu komunikacyjnego.

1.15.2 zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych: Warunek zapewniony poprzez zapisy § 24, który przeznaczają tereny pod ciągi piesze oraz zapisy § 14-15, które dopuszczają wydzielanie w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjno-letniskowej ciągów pieszych.

1.15.3 dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

1.15.3.1 na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: Obszar objęty opracowaniem planu obejmuje tereny w części zabudowane oraz przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie - uchwała Nr XXXII/303/2002 Rady Gminy Czernica z dnia 30 sierpnia 2002 r. Zmiana planu ma charakter regulacyjny, wprowadzający korekty w ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania. I tak w stosunku do starego planu, w którym występowały tylko tereny zabudowy mieszkaniowej rekreacyjno-letniskowej ML, wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN. Podobnie zapis w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2007 r., przeznaczają całość terenów objętych planem pod tereny z przewagą indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) rezydencjonalnej i pensjonatowej ale dopuszcza m.in. jednorodzinną zabudowę mieszkaniową (MN). Przeważające przeznaczenie terenu tj. ML, oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej. W takich też proporcjach z przewagą terenów ML w stosunku do terenów MN, wykonano projekt planu.

1.15.3.2 na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 1, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w pkt. 1; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy: Nowa zabudowa wprowadzana jest w granicach terenów o których mowa w pkt. 1.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica oraz miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Czernica, przyjętej uchwałą Nr XX/152/2016 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2016r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Największym kosztem finansowym dla budżetu gminy będzie wydatek na wykonanie nawierzchni utwardzonej dróg dojazdowych oznaczonych jako KDD1-KDD3 (z odwodnieniem). Z uwagi na fakt, iż jest to inwestycja długoterminowa, oraz zależność kosztów od technologii wykonania (jezdnia asfaltowa, utwardzona, z kostki itp.), przyjęto wariant pięcioletni oraz nawierzchnię utwardzoną. Przy wyżej opisanych założeniach, prognoza przewiduje ujemny bilans finansowy ok. 309.648,00 zł/rok, pod warunkiem realizacji inwestycji komunikacyjnych (drogi). Jednak pozytywnie należy ocenić pozafinansowe skutki uchwalenia MPZP dla rozwoju miejscowej społeczności, tj. ustalenia nowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, co wprowadzi szeroko pojęty ład przestrzenny oraz usprawni proces inwestycyjny. Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i przyjętych założeń, dla potrzeb niniejszej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, analizowany teren spełnia kryteria zasadności opracowania takiego planu. A skoro tak, to jego podjęcie ma usprawiedliwione podstawy.

Czernica, 28 listopada 2019 r.


Zastępca Wójta
Andrzej Czech



**Załącznik nr 2
do Uchwały NR
Rady Gminy Czernica
z dnia 2019r.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI NADOLICE WIELKIE PRZY UL. ŻURAWIEJ, GMINA CZERNICA**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag, Rada Gminy Czernica nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

**Załącznik nr 3
do Uchwały NR
Rady Gminy Czernica
z dnia 2019r.**

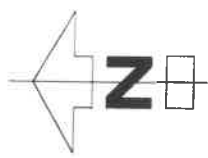
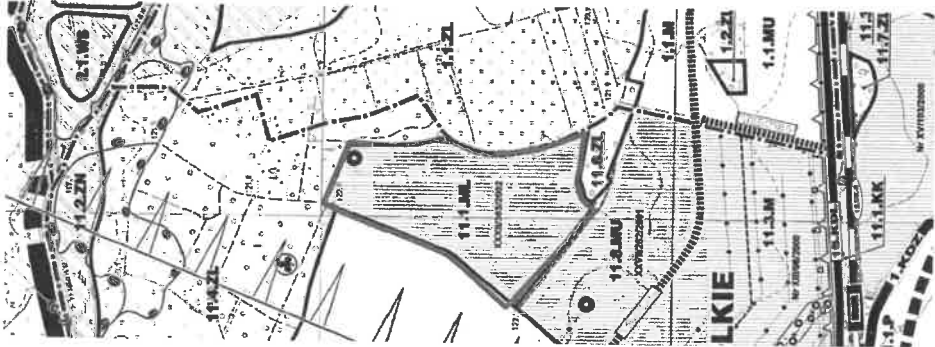
**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

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

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi NADOLICE WIELKIE przy ul. Żurawiej, gmin

IM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA 30miny Czernica z dnia 29 czerwca 2007r. ze zm.

la: 1: 10 000



skala 1:100

LEGENDA

	GRANICA OPRACOWANIA
	GRANICA OBRĘBU EWIDENCJI
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKU
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE
	TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ - 8,0380ha
	TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ I REKREACYJNEJ
	TERENY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	ZIELEŃ PARKOWA
	TERENY UJĘCIA WODY
	STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
	DROGA DOJAZDOWA
	DROGA WEWNĘTRZNA
	CIĄG PIESZY
	MIEJSCE WSKAZANIA SZEROKOŚCI DRÓG W METRACH
	STREFA OCHRONY PRZYRODY IŚNIEJĄCEJ ALEI DĘBOWEJ
	STREFA 12M OD GRANICY LASU Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA (raz na 100 lat) i głębokości
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA (raz na 100 lat) i głębokości
	OBSZAR ZAGROZENIA POWODNI (raz na 500 lat) i głębokości
	OBSZAR ZAGROZENIA POWODNI (raz na 500 lat) i głębokości
	ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW
	STREFA KONTYNUACJI SZPALE

IIK DO UCHWAŁY
...../2019
MINY CZERNICA
ia..... 2019r.

