

**UCHWAŁA NR XIII/132/2020  
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 5 lutego 2020 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe,  
gmina Czernica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Czernica nr IV/32/2019 z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (Uchwała Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. z późn. zm., tj. Uchwałą Nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r.) Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość lokalizacji zabudowy z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna nadziemna część ściany budynku. Przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linią zabudowy:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 0,5m,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wykuszy, przedsionków, daszków nad wejściami, wiatrołapów: do 2,0 m;
- 2) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu;



- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiary;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „OW” ochrony archeologicznej;
- 8) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320;
- 9) stanowisko archeologiczne;
- 10) obiekty wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 11) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowią ustalenia informacyjne.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 4.** W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: 1U, 2U;
- 4) teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony symbolem: U/P;
- 5) teren zabudowy usługowej – usług publicznych lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem Up/US;
- 6) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni urządzonej oznaczony symbolem: WS/ZP;
- 8) tereny wód otwartych i płynących oznaczone symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS;
- 9) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem: IT;
- 10) teren dróg publicznych – klasy zbiorczej oznaczony symbolem: KDZ;
- 11) tereny dróg publicznych – klasy lokalnej oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL;
- 12) tereny dróg publicznych – pieszojezdni oznaczone symbolami: 1KDx, 2KDx, 3KDx;
- 13) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. Lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Zachowanie istniejącej skali i charakteru zabudowy zagrodowej oraz w miarę możliwości zachowanie starodrzewu dla terenów publicznych.

3. Linie zabudowy, o których mowa w pkt 1. nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej.

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

- 1) dostęp do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem WS oraz WS/ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;



- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolami U/P, U, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 6) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi remediacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem Up/US:
  - a) w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem ZP: w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wprowadza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, dla której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zakaz lokalizacji naziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu;
- 2) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 5) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej zabudowy a w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 6) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, użytych form i podziałów architektonicznych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 7) zastosowanie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia od 38° do 45° pokrytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
- 8) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 9) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.



2. Dla obiektów wpisanych do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków tj.:

- ul. Zielona nr 4, Nadolice Małe, dom mieszkalny,
- ul. Zielona nr 13, Nadolice Małe, dom mieszkalny,
- ul. Zielona nr 18, Nadolice Małe, dom mieszkalny,
- ul. Zielona nr 20, Nadolice Małe, dom mieszkalny,
- ul. Zielona nr 25, Nadolice Małe, dom mieszkalny, ustala się:
  - 1) ochronę gabarytów budynków, kształtu dachu i jego rodzaju pokrycia;
  - 2) ochronę wystroju architektonicznego elewacji budynku, stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 3) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
  - 4) w przypadku konieczności przebijania nowych otworów budynku harmonizację z zabytkową elewacją budynku;
  - 5) ochronę zachowanego układu i wystroju wnętrza;
  - 6) kolorystykę budynków oraz stosowanie materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań;
  - 7) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
  - 8) uzgadnianie z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych oraz zmian funkcji obiektów;

3. Dla strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych oraz na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod numerem 1/51/80-30AZP ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi;

4. Dla obszaru objętego planem w przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu dla terenów oznaczonych symbolem UP/US, WS/ZP, ZP oraz dróg publicznych ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek dostosowania nowej zabudowy gabarytami, skalą i charakterem, w tym elementów małej architektury do istniejącej zabudowy, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §24,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m, z uwzględnieniem zastrzeżeń §7 ust 1 pkt 8,
    - budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego, wiaty – nie wyżej niż 6,0 m z uwzględnieniem zastrzeżeń §7 ust 1 pkt 8,
  - g) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° z uwzględnieniem zastrzeżeń §7 ust. 1 pkt 7,



- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
- i) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. h) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §25 ust. 1 pkt 6 i 7,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §25 ust. 1 pkt 5;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, garażowych bezpośrednio przy granicy działek lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- b) lokalizację dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m,
- c) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zastrzeżeń §7 ust. 1 pkt 1-4.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- b) lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych,
- c) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §24,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,0,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
- g) wysokość zabudowy:
  - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m, z uwzględnieniem zastrzeżeń w §7 ust. 1 pkt 8,
  - budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego, wiaty – nie wyżej niż 7,0 m, z uwzględnieniem zastrzeżeń w §7 ust. 1 pkt 8,

h) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°, z uwzględnieniem zastrzeżeń w §7 ust. 1 pkt 7,

- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
- j) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. h) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §25 ust. 1 pkt 6 i 7,
- l) dostęp do terenu zgodnie z §25 ust. 1 pkt 5;

2) dopuszcza się:

- a) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, garażowych bezpośrednio przy granicy działek lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- b) lokalizację dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m,
- c) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zastrzeżeń w §7 ust. 1 pkt 1-4.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U**:

1) ustala się:



- a) lokalizację zabudowy usługowej,
- b) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §24,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,0,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
- f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 9,0 m, z uwzględnieniem zastrzeżeń w §7 ust 1 pkt 8,
- g) geometria dachu: zgodnie z zapisem §7 ust. 1 pkt 7,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>,
- i) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. h) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §25 ust. 1 pkt 6 i 7,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §25 ust. 1 pkt 5;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dojeżdż i dojazdów, parkingów,
- b) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zastrzeżeń w §7 pkt 1 ust. 1-4.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **U/P**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §24,
- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z obrotem substancji łatwopalnych, wybuchowych, żrących lub pyłących,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%,
- g) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10,0 m,
- h) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 50°,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
- j) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. h) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §25 ust. 1 pkt 6 i 7,
- l) dostęp do terenu zgodnie z §25 ust. 1 pkt 5;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dojeżdż i dojazdów,
- b) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zastrzeżeń w §7 pkt 1 ust. 1-4.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **Up/US**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych lub usług sportu i rekreacji,



- b) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §24,
  - c) lokalizację świetlicy wiejskiej na działce oznaczonej nr ewid. 39/4,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,0,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - g) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 9,0 m, z uwzględnieniem zastrzeżeń w §7 ust 1 pkt 8,
  - h) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°, z uwzględnieniem zastrzeżeń w §7 ust. 1 pkt 7,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
  - j) zasady podziału działek budowlanych, o których mowa w lit. h) nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §25 ust. 1 pkt 6 i 7,
  - l) dostęp do terenu zgodnie z §25 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) placu zabaw itp.,
  - b) dojść i dojazdów, parkingów,
  - c) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zastrzeżeń w §7 ust. 1 pkt 1-4.

**§ 14.** W zakresie zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP:**

- 1) ustala się:
- a) teren zieleni urządzonej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni terenu,
  - c) dostęp do terenu zgodnie z §25 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów i urządzeń rekreacyjno, sportowo – wypoczynkowych,
  - b) ścieżek rowerowych,
  - c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zastrzeżeń w §7 ust 1 pkt 1-4.

**§ 15.** W zakresie zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **WS/ZP:**

- 1) ustala się:
- a) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,
  - b) ochronę istniejących obszarów wód powierzchniowych,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni terenu,
  - d) dostęp do terenu zgodnie z §25 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjno, sportowo – wypoczynkowych,
  - b) lokalizację ścieżek rowerowych,
  - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zastrzeżeń w §7 ust. 1 pkt 1-4,
  - d) lokalizację urządzeń służących prowadzeniu gospodarki wodnej w tym kładki, pomosty, zjeżdżalnie itp.,
  - e) przebudowę i modernizację zbiorników wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi.



**§ 16.** W zakresie zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS**:

- 1) ustala się:
  - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - b) ochronę, przebudowę lub skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dostęp do terenu zgodnie z §25 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację urządzeń służących prowadzeniu gospodarki wodnej i obsłudze turystycznej w tym kładki, pomosty, zjeżdżalnie itp.,
  - b) przebudowę i modernizację cieków i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** W zakresie zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **IT** ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zastrzeżeń w §7 ust. 1 pkt 1-4 oraz §24 pkt 2;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 9,0 m;
- 6) dostęp do terenu zgodnie z §25 ust. 1 pkt 5.

**§ 18.** W zakresie zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu to jest w przedziale pomiędzy 11,5 m do 34,0m;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** W zakresie zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj.:
  - a) dla terenu 1KDL – nie mniejszej niż 12,0 m,
  - b) dla terenu 2KDL – w przedziale między 7,5 m do 11,5 m. zgodnie z istniejącym przebiegiem drogi z uwzględnieniem technicznych poszerzeń,
  - c) dla terenu 3KDL – w przedziale między 12,5 m do 19,5 m, zgodnie z istniejącym przebiegiem drogi;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** W zakresie zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDx, 2KDx, 3KDx** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – pieszojezdni;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj.:
  - a) dla terenu 1KDx – nie mniejszej niż 5,0 m, zgodnie z istniejącym przebiegiem drogi,
  - b) dla terenu 2KDx – w przedziale między 3,0 m a 5,0 m, zgodnie z istniejącym przebiegiem drogi, uwzględniając trójkąty widoczności,
  - c) dla terenu 3KDx – w przedziale między 3,5 m a 5,5 m, zgodnie z istniejącym przebiegiem drogi, uwzględniając trójkąty widoczności;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.



**§ 21.** W zakresie zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**, ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj.:
  - a) dla terenu 1KDW – nie mniejszej niż 6,0 m,
  - b) dla terenu 2KDW – nie mniejszej niż 4,0 m,
  - c) dla terenu 3KDW – w przedziale między 6,0 m do 12,0 m,
  - d) dla terenu 4KDW – nie mniejszej niż 5,5 m,
  - e) dla terenu 5KDW – w przedziale między 6,0 m do 11,0 m;
- 3) dla terenu 1KDW lokalizację placu do nawracania na nieprzejezdnym końcu drogi o minimalnych wymiarach 10,0 m x 10,0 m, zgodnie z istniejącym przebiegiem w dniu uchwalenia planu;
- 4) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w strefie wysokiej ochrony (OWO) wyznaczonej dla głównego zbiornika wód podziemnych nr 320 zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:
  - 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

**§ 24.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość prowadzenia robót ziemnych w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z odpowiednim zarządcą infrastruktury;
- 3) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 2,5 m od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

**§ 25. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne: KDZ – klasy zbiorczej, KDL – klasy lokalnej, KDx – pieszojezdnie;
- 2) drogi wewnętrzne KDW;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych znajdujących się w granicach opracowania planu, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie lub z dróg wewnętrznych lub dojazdów;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. a) i b):
- a) dla terenów U, U/P - co najmniej jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na teren,
  - b) dla terenów Up/US - co najmniej dwa miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na teren;
- 7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
- a) dla funkcji produkcyjnej - 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tej funkcji,
  - b) dla funkcji składowej i magazynowej - 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tej funkcji,
  - c) dla funkcji usługowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tej funkcji,
  - d) dla jednego lokalu mieszkalnego - nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - e) dla terenów rekreacyjno – sportowych (boisk sportowych itp.) - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca siedzące,
  - f) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację, rozbudowę, przebudowę, montaż, remont i rozbiórkę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią wysokiego, średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
- f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w tym stosownie do potrzeb, poprzez urządzenia podczyszczające,
- i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub odprowadzanie na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych z zastrzeżeniem lit. j),
- j) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) zachowanie istniejących obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o przepisy odrębne,



1) w zakresie grzewczym i grzewczo – technologicznym stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej lub paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa lub źródeł energii odnawialnej o mocy do 100 kW;

2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych.

**§ 26.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.:

1) ustala się:

a) zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych z zastrzeżeniem pkt 2,

b) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych;

2) dopuszcza się lokalizację szyldów, tablic informacyjnych o powierzchni tablicy nie większej niż 5 m<sup>2</sup>.

**§ 27.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

1) dla terenów MN, MN/U, U, U/P - 15%;

2) dla pozostałych terenów - 0%.

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

**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

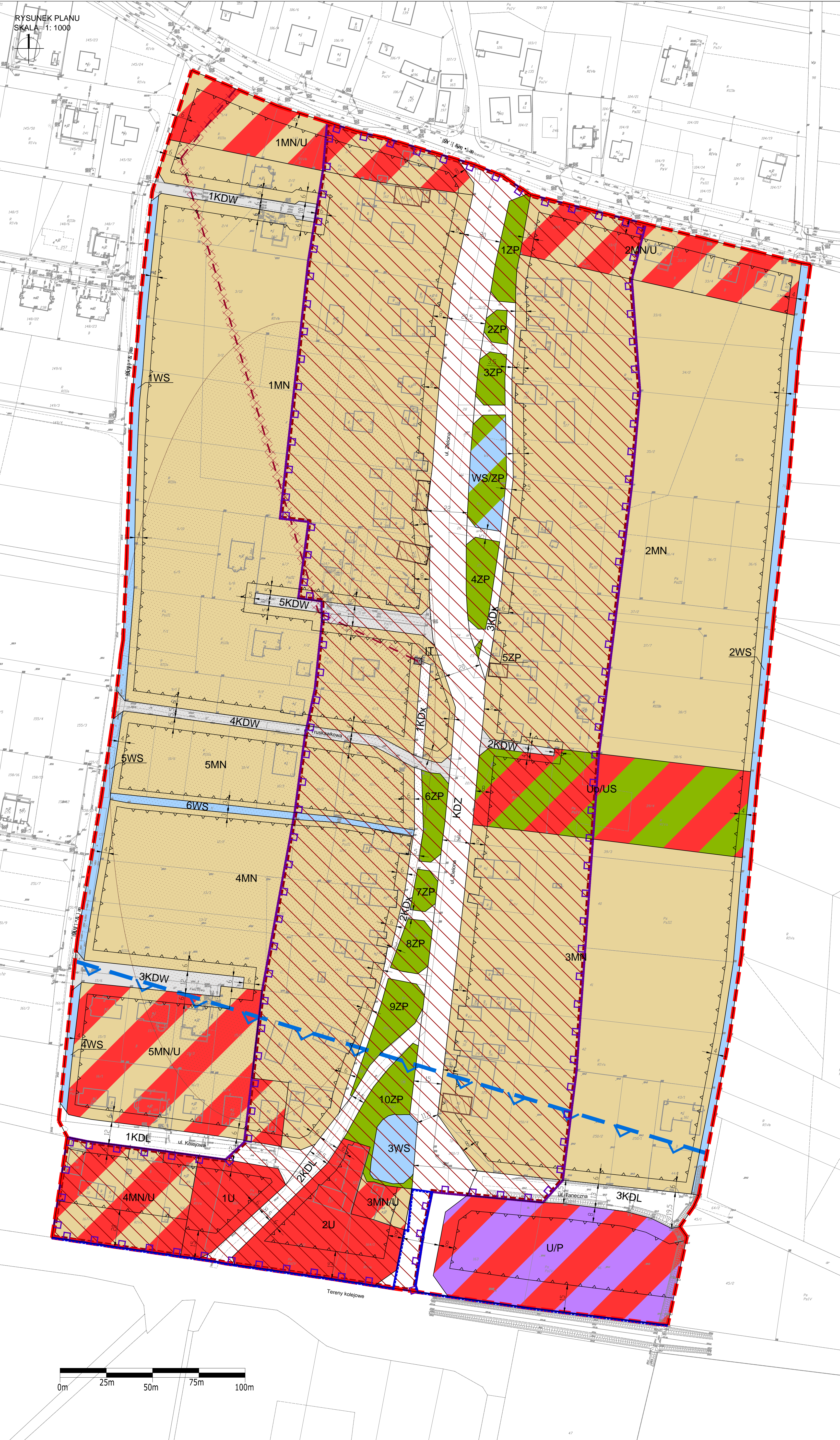
Przewodniczący Rady Gminy  
Czernica

**Leszek Kusiak**

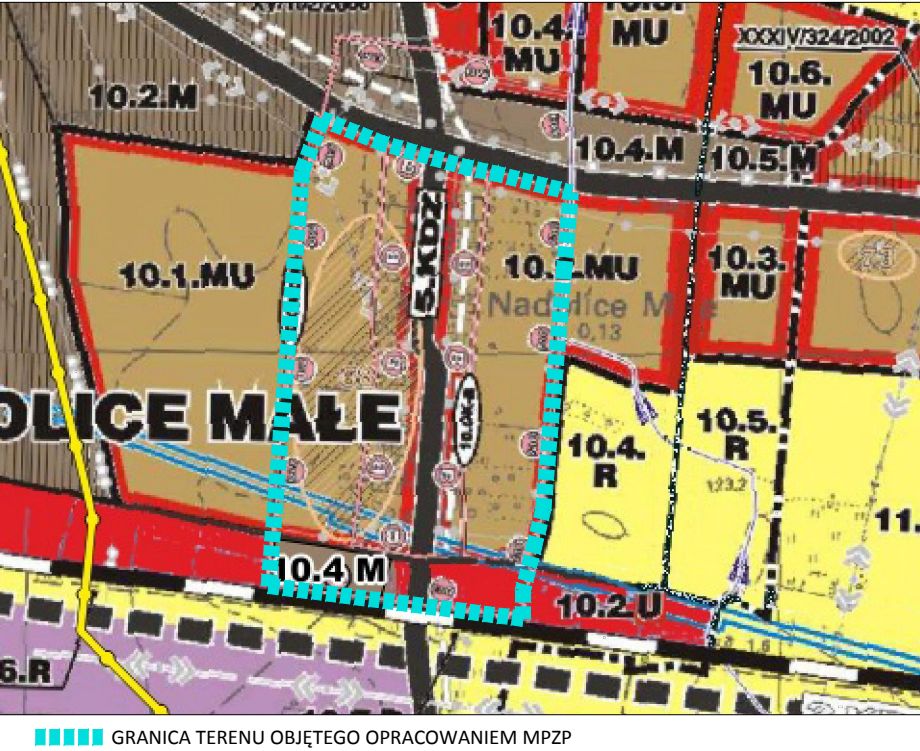


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W OBRĘBIE NADOLICE MAŁE, GMINA CZERNICA

Z A Ł A C Z N I K   N R   1   -  
do uchwały nr XIII/132/2020  
Rady Gminy Czernica  
z dnia 5 lutego 2020 r.



WYRYS ZE STUDIU UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA  
(UCHWAŁA NR XXI/484/2005 RADY GMINY  
CZERNICA Z DNIA 28 LUTEGO 2005 ROKU Z  
P Ó Ź N I E J S Z Y M I   Z M I A N A M I )  
skala 1:10 000



OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIARY

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/P TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- Up/US TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG PUBLICZNYCH LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- WS/ZP TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- IT TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

KOMUNIKACJA:

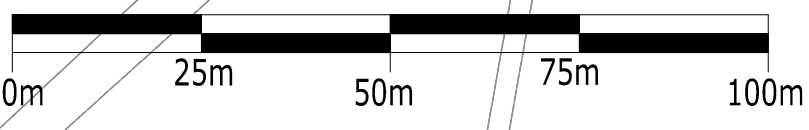
- KDZ TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
- KDL TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
- KDD TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
- KDx TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - PIESZOJEZDNI
- KDW TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH

TERENY OCHRONY:

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNIĘGO NAPIĘCIA
- PAS TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚRĘDNIĘGO NAPIĘCIA
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 1/51/80-30 AZP
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 320
- GRANICA STREFY "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ul. Zielona NAZWY WŁASNE
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH





**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**§1**

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 listopada 2019 r. do 20 grudnia 2019 r., uwagi można było składać do 20 stycznia 2020 r.

**§2**

Po wyłożeniu, w ustalonym terminie wpłynęła jedna uwaga. Na podst. art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Czernica rozstrzygnęła o nieuwzględnieniu złożonej uwagi, zgodnie z załączonym wykazem.

.....  
Podpis Przewodniczącego Rady Gminy Czernica



**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CZERNICA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W OBRĘBIE NADOLICE MAŁE, GMINA CZERNICA**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
1.	13.01.2020	Osoba prywatna	<p>Jako pełnoprawna właścicielka działki 14/2 w Nadolicach Małych, w nawiązaniu do obwieszczenia Wójta gminy Czernica z dnia 20 listopada 2019 „o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica wnioskuję o zmianę wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwany dalej MPZP) dla działki 14/2. Wniosek swój argumentuję następującym wyjaśnieniem:</p> <p>Proponowane przez Projektanta rozwiązanie poszerzenia istniejącej drogi wewnętrznej 3KDW o wydzielony pas z działki 14/2 wraz z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, wchodzi w obszar już istniejącej zabudowy jednorodzinnej (zaznaczono na załączniku). Planowany w przyszłości podział działki ma dotyczyć obszaru od istniejącej nowej zabudowy do drogi gminnej 5WS i ma to docelowo być wydzielona jedna dodatkowa działka pod zabudowę jednorodzinną.</p> <p>W związku z powyższym, wnioskuję o zmianę MPZP, o następujące zmiany:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- skrócenie pasa drogi 3KDW na działce 14/2 zgodnie z załącznikiem (oznaczono i opisano obszar)</li> <li>- zwężenie pasa drogi 3KDW wydzielonego na działce 14/2 z proponowanych 6 m do 4,5m zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</li> <li>- zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 3KDW z proponowanych 6 m do 4 m (tak jak to jest od strony drogi 5WS), co jest podyktowane brakiem konieczności zawężania potencjału inwestycyjnego działki.</li> </ul>	dz. nr 14/2, ob. Nadolice Małe	3KDW – droga wewnętrzna		Uwaga nieuwzględniona	Brak zgody na zmniejszenie szerokości i długości drogi wewnętrznej – z uwagi na tożsame sąsiedztwo i liczbę możliwych działek do wydzielenia.



.....  
Podpis Przewodniczącego Rady Gminy Czernica



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Male, gmina Czernica inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Czernica rozstrzyga co następuje:

**§1**

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenów uzbrojonych w podstawowe sieci infrastruktury technicznej oraz w większości zagospodarowanych. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, usługowej, zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej – usług publicznych lub usług sportu i rekreacyjnych, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni urządzonej, wód otwartych i płynących, infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

**§2**

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy.

Plan nie zakłada lokalizacji nowych dróg gminnych, które stanowić miałyby obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność ich budowy oraz utrzymania. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

**§3**

W planie dla całego obszaru opracowania dopuszczono lokalizację obiektów lub sieci infrastruktury technicznej. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.



Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.



**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr XIII/132/2020**  
**Rady Gminy Czernica**  
**z dnia 5 lutego 2020 r.**

**w sprawie:** zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica

1. Opracowanie dotyczy terenu znajdującego się w centralnej części gminy Czernica, we wsi Nadolice Małe. Wskazany obszar zajmuje około 21,2 ha powierzchni i na chwilę obecną jest w dużej części zainwestowany, poprzez zlokalizowanie na nim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, usytuowanymi przede wszystkim wzdłuż ulic: Wrocławskiej, biegnącej poza granicami planu na północ od niego oraz Zielonej przecinającej obszar planu z północy na południe. Tereny znajdujące się na zachodnim i wschodnim skraju planu są obecnie niezainwestowane.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr IV/32/2019 Rady Gminy Czernica z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica.

Podjęcie tej uchwały nastąpiło na wniosek wójta Gminy Czernica. Jedną z głównych przyczyn podjęcia, jest zawarcie umowy w dniu 13 września 2011 r. z Agencją Nieruchomości Rolnych z siedzibą w Warszawie, na nieodpłatne przekazanie Gminie Czernica własności nieruchomości w postaci działki gruntu nr 39/4 AM-1, obręb 0010 Nadolice Małe, o powierzchni 0,4939 ha w gminie Czernica z przeznaczeniem pod budowę świetlicy wiejskiej wraz z infrastrukturą, czyli parkingiem i terenami rekreacyjnymi (boisko). Termin realizacji inwestycji na przedmiotowej działce został określony do końca 2013 roku. Aneks nr 1 z dnia 2 września 2016r., strony określiły nowy termin zakończenia inwestycji, polegającej na budowie świetlicy wiejskiej do dnia 12 września 2020 roku.

3. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (Uchwała Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. z późn. zm. tj. Uchwałą Nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r.) analizowany obszar znajduje się na:

- a) terenach z przewagą zabudowy usługowej – U,
- b) terenach z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością – MU,
- c) terenach z przewagą zabudowy mieszkaniowej – M.

4. Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), Rada Gminy Czernica w końcowej procedurze tworzenia planu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.

5. Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz nie wymaga uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

6. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica”,
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica”.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica, uzyskał wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez



zastosowanie zapisów w części tekstowej, opartych o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Czernica oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu 26 lutego 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 26 marca 2019 r.,

b) został ogłoszony i obwieszczony w prasie publicznej, na stronie BIP Gminy Czernica oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w ustawowym terminie (tj. w dniach od 27 listopada 2019 r. do 20 grudnia 2019 r.) terminie dyskusji publicznej (17 grudnia 2019 r. godz. 12.00 w siedzibie Urzędu Gminy Czernica) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu (tj. 20 stycznia 2020 r.). W ustalonym terminie wpłynęła jedna uwaga, której Wójt Gminy Czernica nie uwzględnił.

Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica w ustawowym terminie wpłynęły 4 wnioski od osób prywatnych oraz 16 pism od instytucji. Postulaty instytucji zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 i 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego jak i efektywnego gospodarowania przestrzenią poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.

W planie uwzględniono potrzebę dążenia do zapewnienia dostępności transportowej poszczególnych działek układu przestrzennego, wobec czego do planu wprowadzono zarówno drogi publiczne jak i wewnętrzne, część z nich jest już użytkowana.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej podjęto ustalenia mające na celu ochronę w przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami oraz prowadzenie badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenach strefy ochrony konserwatorskiej oraz stanowiska archeologicznego. Na obszarze występuje pięć obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub rejestru zabytków. Ustalono dla nich ochronę gabarytów budynków, kształtu dachu i jego rodzaju pokrycia oraz ochronę wystroju architektonicznego elewacji budynku, stolarki okiennej i drzwiowej.

Poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody jak również sieci szerokopasmowych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na chwilę obecną na terenie objętym opracowaniem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta wsi Nadolice Małe, gmina Czernica, przyjętego uchwałą nr XXXIV/289/2010 z dnia 29 kwietnia 2010 r.

Cele sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to: poprawa układu komunikacyjnego oraz wprowadzenie nowych ustaleń funkcjonalno-przestrzennych na działkach numer 39/1, 39/2 oraz 39/4, które pozwolą między innymi na stworzenie podstawy prawnej do budowy świetlicy wiejskiej. Dodatkowym powodem jest również wprowadzenie zapisów odpowiadającym obecnym przepisom prawa oraz obowiązującemu Studium uwarunkowań i kierunków gminy Czernica.



11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (Uchwała Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. z późn. zm. tj. Uchwałą Nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r.).

12. Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Czernica przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. Uchwalenie planu nie jest sprzeczne z tezami i wnioskami zawartymi w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica” (Uchwała Rady Gminy Czernica Nr XX/152/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica).

13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać pozytywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica”. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów pod zabudowę pozwoli na uzyskanie dodatniego bilansu dla gminy w przeciągu dziesięciu lat obowiązywania planu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

14. Wójt Gminy Czernica, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Czernica projekt planu wraz z załącznikami w tym z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

15. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

16. Wobec powyższego przedkłada się do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Małe, gmina Czernica.

Przewodniczący Rady Gminy Czernica

**Leszek Kusiak**