

**UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia2014 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w
obrębie Nadolice Wielkie – część północna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 tekst jednolity ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami), oraz w związku z uchwałą Nr XIII/131/2011 Rady Gminy Czernica z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Wielkie (część północna) uchwalonego uchwałą Rady Gminy Czernica nr XXVII/198/2009 z dnia 30-07-2009r. oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/277/2013 Rady Gminy Czernica z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIII/131/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nadolice Wielkie (część północna)

Rada Gminy Czernica

stwierdza że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nadolice Wielkie – część północna nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica

i uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nadolice Wielkie – część północna nazwany planem w dalszej części uchwały.

2. Plan obejmuje obszar około 165 ha, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
3. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

§ 2.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000, który stanowi załącznik Nr 1 niniejszej uchwały

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

§ 3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia określająca minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) powierzchnia zabudowy - powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
- 3) przepisy szczególne lub odrębne - aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 4) przeznaczenie podstawowe - jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

- 5) przeznaczenie dopuszczalne - rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
 - 6) teren - obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego;
 - 7) uciążliwość - ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań;
 - 8) usługi - należy przez to rozumieć usługi nie związane z działalnością z produkcyjną, których uciążliwość określona na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych nie wykracza poza granice działki inwestora;
 - 9) powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z definicją przyjętą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zm.);
 - 10) kondygnacji nadziemnej - zgodnie z definicją przyjętą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zm.);
 - 11) obiektach małej architektury – zgodnie z definicją przyjętą w ustawie Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (j.t. Dz. U. z 2006 Nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zm.),
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

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

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatyczny lub informacyjny dla oznaczeń wynikających z odrębnych przepisów:

- 1) granice administracyjne;
- 2) symbole określające stanowiska archeologiczne;
- 3) oznaczenia napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) strefy ochrony sanitarnej;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) granica terenu zalewu woda 1%;

3. Ustalenia niniejszej uchwały są nadrzędne w stosunku do ustaleń rysunku planu.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu oraz obszarów funkcjonalnych

§ 5. Wyznacza się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 5) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 6) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;
- 7) tereny łąk i pastwisk oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;
- 8) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 9) tereny ogrodów oznaczone na rysunku planu symbolem RO;
- 10) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 11) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 12) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

§ 6. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ukształtowania lub rewitalizacji wymagają:
 - a) układ przestrzenny w oparciu o zasadę kontynuacji historycznego rozwoju jednostki osadniczej,
 - b) hierarchiczny układ komunikacyjny zapewniający właściwą dostępność terenów przeznaczonych na zainwestowanie przy równoczesnej segregacji ruchu;
 - c) ciągi zabudowy lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych,
 - d) formy zabudowy mieszkaniowej;
- 2) ochrony wymagają:
 - a) tereny zielone, cenne przyrodniczo oraz tereny otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - b) istniejące grupy zieleni,
- 3) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3 i 4.

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

- 1) Ochronie podlegają:
 - a) zieleń śródpolna,
 - b) zieleń wzdłuż cieków naturalnych oraz rowów,
- 2) Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 3) Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem zasad i wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszej uchwały, poprzez:
 - a) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w paragrafach: § 11 z wykorzystaniem w miarę możliwości istniejących obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) ochronę terenów w otoczeniu cieków polegającą na ochronie ich ukształtowania, w tym skarp terenu,
 - c) przy budowie nowych budynków i modernizacji istniejących budynków, położonych w sąsiedztwie cieków naturalnych oraz rowów, należy uwzględnić uwarunkowania geologiczne i hydrologiczne terenu oraz zapewnić ochronę koryta cieku, jego nabrzeży i skarp oraz umocnień hydrotechnicznych, w szczególności zapewnić warunki bezpieczeństwa w sytuacji gwałtownych wezbrań wody i zagrożeń erozji terenu,
 - d) dopuszcza się przepusty i przejazdy nad ciekami naturalnymi i rowami.
- 4) Stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wszystkie tereny MN,
 - b) na cele mieszkaniowo-usługowe – wszystkie tereny MN/U,
 - c) na cele usługowe – wszystkie tereny U,
 - d) na cele rekreacyjno wypoczynkowe – wszystkie tereny ZP, ZC.

§ 8.1. W zakresie ogólnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ochronie podlegają stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, w obrębie których ustala się:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie prac ziemnych należy poprzedzić badaniami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyłączenie spod ewentualnego zalesienia;
- 3) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemane zawartości reliktywów archeologicznych, sąsiedztwo nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także z uwagi na sąsiedztwo wsi o metryce średniowiecznej, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków

archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wprowadza się następujące ustalenia :

- 1) Ustala się obszary przestrzeni publicznej dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL, KDP, ZP oraz terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZC;
- 2) W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) ogrodzeń i murów oporowych,
 - b) elementów i zespołów zieleni,
 - c) oświetlenia ulicznego i dekoracyjnego lub ogrodowego,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych:

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) wskazuje się granice zalewu - woda 1%, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, tym samym nie ustala się granic i sposobów ich zagospodarowania.

§ 11.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;
- 2) projektowane sieci uzbrojenia należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic, w takich poziomych i pionowych odległościach od istniejących i projektowanych elementów podziemnego i naziemnego uzbrojenia terenu, jakie przewidują obowiązujące przepisy szczególne;
- 3) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic, należy je prowadzić równolegle do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia;
- 4) w przypadku, gdy istniejące uzbrojenie terenu prowadzone jest w sposób sprzeczny z zasadami określonymi w pkt. 1, 2 i 3 – należy dążyć do jego przełożenia, umożliwiając tym samym prawidłowe sytuowanie innych sieci;
- 5) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1, 2, 3 i 4 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy, o których mowa w rozdziale 3 i 4;
- 7) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
- 8) dopuszcza się demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach modernizacji, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego;
- 9) realizacja nowych sieci odbywać się powinna po trasach zdemontowanych nieczynnych sieci, pod warunkiem zachowania zgodnych z przepisami odległości od innych elementów uzbrojenia podziemnego;
- 10) przebudowa istniejących i likwidacja nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
- 11) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, R, RZ, ZP o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać;

- 12) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, U, UC dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów;
 - 13) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 11 i 12, które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek, w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych do czasu realizacji sieci komunalnej;
 - 3) budowę i rozbudowę sieci wodociągowej poprzez realizację sieci rozdzielczej ułożonej zgodnie z warunkami technicznymi i z ustaleniami określonymi w ust. 1;
 3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - 1) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) na obszarach nie wyposażonych w sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi, po realizacji sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek przyłączenia przyległych nieruchomości;
 - 3) docelowe wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania;
 - 4) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1;
 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego i planowanego systemu sieci kanalizacji deszczowej, oraz do rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów ;
 - 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;
 - 3) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora;
 - 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 3);
 - 5) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1;
 - 6) dopuszczalność zarurowania rowów melioracyjnych lub ich części..
 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) dostawę energii elektroenergetycznej z istniejącej i planowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
 - 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych lub zgodnie z ust. 1;
 - 3) powiązanie linii energetycznych, o których mowa w pkt. 2 z istniejącą siecią energetyczną;
 - 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenie własnym inwestorów w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią stosownie do zapotrzebowania mocy;
 - 5) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.
 7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na gaz, energię elektryczną, paliwa płynne, olej lekki oraz odnawialne źródła energii, w tym wykorzystanie geotermii;
 - 2) dopuszczenie stosowania innych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) budowę sieci telekomunikacyjnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1;
 - 2) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
 9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach.

Ustalenia ogólne dla poszczególnych kategorii użytkowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, U, R, RO, RZ, KDL, KDD, KDP i KDW

§ 12. Dla terenów o ustalonym przeznaczeniu na zabudowę lub z dopuszczeniem zabudowy, w tym także obiektów małej architektury, uznaje się dopuszczalność urządzeń i obiektów koniecznej obsługi komunikacyjnej, w tym parkingów, sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

§ 13.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MN/U ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach:

- 1) w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu usług nieuciążliwych z zakresu handlu, obsługi ludności i przedsiębiorstw, opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali;
 - 2) w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U dopuszcza się wprowadzenie jako podstawowego przeznaczenia terenu nieuciążliwych usług rozumianych zgodnie z określeniami zawartymi w § 3 ust. 1 pkt. 11;
 - 3) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego, dopuszczalnego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej ustala się w granicach 0 – 0,6;
 - 5) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 25% powierzchni działek a budynków mieszkalno – usługowych lub usługowych 35 % powierzchni działek;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować odpowiednio co najmniej 40% powierzchni działek z zabudową mieszkaniową lub 30% powierzchni działek mieszkalno – usługowych lub usługowych;
 - 7) budynki mieszkalne lub mieszkalno – usługowe nie mogą przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
 - 8) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
 - 9) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy i funkcji, w przypadku rozbudowy przepisy niniejszego § stosuje się odpowiednio;
 - 10) ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - a) dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 38 - 45°, z ewentualnymi naczółkami,
 - b) wielospadowe, symetryczne,
 - c) mansardowe;
 - 11) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe o wysokości nie przekraczającej 6 m i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, obowiązujące na wszystkich terenach,:
- 1) dopuszcza się scalanie gruntów;
 - 2) działki uzyskane w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 900 m², szerokość frontów nie mniejszą niż 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60 - 90°;
 - 3) tereny i wydzielane w ich granicach działki są przeznaczone na lokalizacje zabudowy w układzie wolnostojącym; dopuszczenia zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
 - 4) w przypadku zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej zabudowę dopuszcza się na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 900 m², z wyjątkiem działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały lub działek przeznaczonych na zabudowę plombową, która może być lokalizowana na mniejszych działkach, pod warunkiem podporządkowania jej lokalizacji zasadom kontynuacji układu urbanistycznego, w tym linii zabudowy odpowiadającej zabudowie istniejącej na sąsiednich działkach;
 - 5) w przypadku zabudowy jednorodzinnej szeregowej zabudowę dopuszcza się na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 300 m²;

- 6) zabudowa szeregowa na poszczególnych terenach nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu;
- 7) w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zabudowę dopuszcza się na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 600 m²;
- 8) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowo - usługowej ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług.
- 9) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem co najmniej 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie.

§ 14.1. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami U ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach,:

- 1) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od granic nieruchomości z tymi drogami;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie mieszkań jako uzupełniającego przeznaczenia terenu;
- 3) w przypadku wprowadzania mieszkań jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy usługowej U, powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynków usługowych nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej tych budynków, a w przypadku lokalizacji odrębnych budynków mieszkalnych w granicach nieruchomości usługowej powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych nie może przekraczać odpowiedniej powierzchni zajmowanej przez budynki usługowe;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w granicach 0– 0,8;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 20% powierzchni działek;
- 6) w przypadku realizacji nowych obiektów, lub rozbudowy obiektów istniejących liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy nie może być większa niż 3, w tym poddasze,
- 7) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
- 8) dla nowych budynków ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35 - 60° ,
 - b) wielospadowe, symetryczne,
 - c) mansardowe;
- 9) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy;
- 10) w przypadku rozbudowy istniejących budynków, których części zajmują usługi ustala się obowiązek zachowania jednolitej formy dachu dla całych obiektów.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, obowiązujące na wszystkich terenach:

- 1) nie ustala się terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie gruntów;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 4) działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 900 m², szerokość frontów nie mniejszą niż 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60 - 90°;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnym w ilości co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 15. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami R, RZ, RO ustala się następujące zasady w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach,:

- 1) z wyjątkiem obszarów siedlisk przyrodniczych dopuszczalna jest zmiana sposobu rolniczego użytkowania terenów w ramach kategorii przeznaczenia terenów, określonych symbolami R, RZ;

- 2) na terenach R, RO i RZ wprowadza się zakaz nowej zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 3, 4 i § 11 ust. 1 pkt. 11;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów magazynowych nie przekraczających powierzchni zabudowy 120 m² i kubatury 500 m³ związanych z prowadzeniem gospodarstw sadowniczych, których powierzchnia użytków zajmuje w zwartym kompleksie co najmniej 1 ha;
- 4) obiekty, o których mowa w pkt. 3 mogą być realizowane jako konstrukcje szkieletowe o estetycznej formie i użytkowane tymczasowo - po zaprzestaniu działalności sadowniczej podlegają rozbiórce,
- 5) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych;
- 6) istniejące śródpolne ciekі wodne i rowy melioracyjne podlegają ochronie, chyba, że administrator ciekі lub rowu dopuści ich zarurowanie lub likwidację.

§ 16.1. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami, KDL, KDD i KDW ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) ustala się zakaz rozbudowy i wymiany budowli istniejących nie związanych z utrzymaniem dróg oraz obsługą ruchu;
- 3) na terenach komunikacji publicznej KDL i KDD dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających obiektów małej architektury, reklam, urządzeń technicznych oraz zieleni;
- 4) obiekty małej architektury winny mieć jednolite formy wzdłuż całych ciągów dróg;

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD oraz KDW ustala się następujące zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązujące na wszystkich terenach:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających dróg:
 - a) KDL – od 10 m do 15 m,
 - b) KDD – od 10 m do 12 m,
 - c) KDW – od 6 m do 10 m,
- 2) szerokości, o których mowa w pkt. 1 lit. a – d nie obowiązują w granicach obszarów zwartej zabudowy, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania;
- 3) minimalna szerokość pasa ruchu dla realizowanych dróg:
 - a) KDL – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) KDD – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) KDW – 2,25m,
- 4) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW mogą być zaliczone do kategorii dróg gminnych w trybie odrębnej uchwały;
- 5) dopuszcza się realizację parkingów przydrogowych lub zatok postojowych;
- 6) w liniach rozgraniczających dróg w granicach obszarów zwartej zabudowy należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej;
- 7) sieci infrastruktury technicznej na odcinkach dróg położonych poza obszarami zabudowy należy prowadzić poza pasami drogowymi, chyba że zarządca drogi dopuści prowadzenie sieci w pasie drogowym.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN 1, MN2, MN,3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN 15, MN 16, MN 17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie na parkingi ,drogi wewnętrzne oraz zieleni.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od tereów dróg KDL;
 - b) 6 m od terenów dróg KDD, KDW;

- c) dla terenu MN14 6m od terenu WS7 i WS8;
 - d) dla terenu MN15 6m od terenu WS7;
 - e) dla terenu MN27 13m od terenu WS6;
 - f) dla terenu MN31 8m od terenu WS3 i 4m od terenu WS6;
- 2) część terenu MN11 i MN12 leży w strefie ochrony sanitarnej;

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U 1, MN/U2, MN/U 3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie na parkingi oraz zieleń.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) dla terenu MN/U1 – 6m od terenów KDW i KDD;
 - b) dla terenu MN/U3 – 6m od terenów KDW i 8m od terenu WS5;
 - c) dla terenu MN/U4 – 6m od terenów KDW;
 - d) dla terenu MN/U5 – 4m od terenu WS2;
 - e) dla terenu MN/U6 – 6m od terenów KDW28 i WS4 oraz 14m od KDW31;
 - f) dla terenu MN/U7 – 6m od terenu KDW27, 8m od KDD1 i 4m od terenu WS6.
 - 2) część terenu MN/U2 leży w strefie ochrony sanitarnej;

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie terenów usługi;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od terenu KDD 3,
 - 2) część terenu leży w obrębie zalewu wody 1%.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U1, U2 i U3 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie na usługi;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie na parkingi oraz zieleń.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) dla terenu U1 – 6m od terenu KDW7, KDD2 i KDD4;
 - b) dla terenu U2 – 6m od terenu KDW18 i KDL1 oraz od 17m do 27m od terenu KDW19;
 - c) dla terenu U3 – 6m od terenu WS4, KDW 29, KDW 31 oraz według rysunku.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2, ZP3 ustala się przeznaczenie podstawowe zieleń parkowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów architektury parkowej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC1, ZC2 ustala się przeznaczenie na zieleń cmentarną.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ1 ustala się przeznaczenie na tereny łąk i pastwisk.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R1, R2, R3 ustala się przeznaczenie na tereny rolnicze.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RO1 ustala się przeznaczenie na tereny ogrodów.

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8 ustala się przeznaczenie na wody powierzchniowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację przejazdów mostkowych i kładek.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDL1, KDL2 ustala się przeznaczenie na tereny publiczne – drogi lokalne.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, ustala się przeznaczenie na tereny publiczne – drogi dojazdowe.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19, KDW20, KDW21, KDW22, KDW23, KDW24, KDW25, KDW26, KDW27, KDW28, KDW29, KDW30, KDW31, KDW32, KDW33, KDW34 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.

Rozdział 5 **Przepisy końcowe**

§ 30. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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