

**UCHWAŁA NR XXXVIII/355/2014
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 25 sierpnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie Nadolice Wielkie przy ul. Rzecznej, gmina Czernica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2013r. poz. 594 t.j. ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012r. poz. 647 t.j. ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Czernica Nr XIII/132/2011 z dnia 29 grudnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nadolice Wielkie przy ul. Rzecznej, gmina Czernica, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Czernica Nr XXVIII/261/2013 z dnia 30 sierpnia 2013r., Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar około 26ha, w granicach określonych na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

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

- 1) **plan** – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu.
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 4) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 5) **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;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia kondygnacji parterowej budynku lub suma powierzchni kondygnacji parterowych budynków znajdujących się na danym terenie, liczona w zewnętrznym obrysie murów wraz z przeszwitami i podcieniami;

- 7) **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;
- 8) **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) kultura – działalność: muzeów, galerii, bibliotek, domów kultury, świetlic itp.;
 - e) oświata – działalność przedszkoli i szkół podstawowych;
 - f) turystyka – działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, itp.;
 - g) zdrowie – działalność przychodni i gabinetów lekarskich.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) strefa sanitarna przebiegająca w odległości 50m wokół cmentarza;
- 7) strefa ochrony obszaru Natura 2000 „Lasy Grędzińskie”;
- 8) strefa o szer. 5m wolna od zainwestowania w celu przeprowadzenia ewentualnych prac remontowych wzdłuż wałów przeciwpowodziowych rzeki Widawa;

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica gminy;
- 2) stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 4/36/80-30 AZP, 1/33/80-30 AZP, 3/35/80-30 AZP
- 3) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi $Q_{1\%}$;
- 4) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi $Q_{10\%}$;
- 5) oznaczenia graficzne w dziale – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wraz ze strefami technicznymi od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 6) granica zasięgu powodzi z 1997r.;

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem

zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywołanych ruchem na ulicach i drogach publicznych oraz wewnętrznych;

- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zurbanizowanych może być realizowane po ich wstępnym podczyszczeniu do stopnia odpowiadającego wymogom odprowadzenia ścieków do wód i ziemi;
- 3) północno-wschodni fragment terenu objętego planem, położony jest w granicach projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Lasy Grędzińskie” PLH020081;
- 4) północny fragment terenu objętego planem, położony jest w granicach ostoji ptaków o znaczeniu międzynarodowym IBA (Important Bird Area) „Dolina Widawy i Oleśnicy”;
- 5) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 6) przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 7) 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;
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 9) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
- 10) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Czernica;
- 11) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew;
- 12) ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:
 - a) tereny oznaczone symbolami „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) tereny oznaczone symbolami „MNU” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych dla całego obszaru objętego opracowaniem, dla której określa się następujące wymagania:

- a) wyznacza się zabytkowe stanowiska archeologiczne, 1/33/80-30 AZP – osada, wczesne średniowiecze, 4/36/80-30 AZP – osada, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich; 3/35/80-30 AZP – ślad osadnictwa, epoka kamienia; osada, kultura łużycka, epoka brązu; osada, wczesne średniowiecze;
- b) na całym terenie objętym sporządzeniem planu, z uwagi na domniemane zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. Na obszarze tym, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych;
- c) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- a) teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

- b) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC;
- c) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP;

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, podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w zakresie minimalnych powierzchni działek:
 - a) 900m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN;
 - b) 600m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej MN;
 - c) 300m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej MN;
 - d) 1200m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNU;
- 2) w zakresie minimalnych frontów działek:
 - a) 20m dla działki o zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej, z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie drogi lub ciągu pieszo-jezdnego;
 - b) 15m dla działki o zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej;
 - c) 7,5m dla działek o zabudowie mieszkaniowej szeregowej;
 - d) 22m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 3) Ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 100°;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt. 1, o nie więcej niż 10%;
- 5) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 2ZI.

§ 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) strefę techniczną dla istniejącej na obszarze objętym planem napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV o szerokości po 15m od osi linii, w obrębie której obowiązują wymogi wymienione w lit. a i b:
 - a) zakazuje się z lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - b) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytom ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 traci moc w przypadku skablowania lub przełożenia w/w linii;
- 3) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów rzek i otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od zabudowy, nasadzeń oraz ogrodzeń pasa terenu o szerokości 3m, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem MPZP może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska. W przypadku wykonywania robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania i uzbrajaniem terenu może dojść do uszkodzenia drenażu. W takim przypadku koniecznym będzie wykonanie przebudowy istniejącego systemu drenarskiego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych. Pozostawienie uszkodzonej sieci drenarskiej może doprowadzić do zaburzenia stosunków powietrzno-wodnych w gruncie skutkując lokalnymi wymokliskami oraz uszkodzeniami w obiektach budowlanych zlokalizowanych w zasięgu niekorzystnych zjawisk. Ponadto inwestor odpowiadać będzie za wszystkie szkody powstałe w wyniku nie podjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.
- 5) tereny górnicze lub zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

- 6) strefę ochrony sanitarnej w odległości 50m od granic czynnego cmentarza, w zasięgu której zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz nowych studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

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

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDL” – drogi klasy L – lokalne;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDW” – drogi wewnętrzne;
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDPj” – ciągi pieszo-jezdne wewnętrzne;
- 4) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 5) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 4, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 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;
- 8) przebudowa układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową przebudowę uzbrojenia technicznego;

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

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;
 - c) przebudowę sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem;
 - d) 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) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania;
 - 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;
 - e) budowę przydomowych przepompowni ścieków komunalnych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów;
 - f) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
 - g) wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
- 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;
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe z terenów utwardzonych;

- c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, określonymi w przepisach odrębnych;
 - d) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki;
 - e) w przypadku zaistnienia takiej konieczności dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni wód opadowych oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
 - f) modernizację rowów i cieków będących odbiornikami wód opadowych;
 - g) zarurowanie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 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 skablowanie elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia kolidującej z planowanym zainwestowaniem;
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
 - d) na terenie, o którym mowa w lit. c, powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 10% powierzchni działki.
- 5) W zakresie gazyfikacji:
- a) możliwość dostawy gazu z istniejącej na terenie gminy sieci gazowej;
 - b) budowę sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników indywidualnych;
 - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury gazowniczej zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
 - e) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- 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 100kV) 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 i aktach prawa miejscowego.

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, że do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m:

- 1) w wysokości 3% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MN”, „MNU”;
- 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 „1MN” do „14MN” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- 2) uzupełniające – usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, wbudowane w bryłę budynku, z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i kultury oraz urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe towarzyszące funkcji mieszkaniowej.

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

- 1) wydzielanie dróg wewnętrznych – nie wyznaczonych na rysunku planu – pod warunkiem, że jeśli będą obsługiwać nie więcej niż osiem nieruchomości, szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6m, a w przypadku obsługi więcej niż ośmiu nieruchomości, szerokość ustala się na min. 8m;
- 2) wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury.

3. 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 w zakresie 10-30%;
- 2) powierzchnia zabudowy szeregowej w stosunku do powierzchni terenu planu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową nie może przekroczyć 20%;
- 3) co najmniej 50% powierzchni działki ma stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna;
- 4) stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12m;
- 7) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
- 8) wysokość budynków gospodarczych oraz wolnostojących garaży mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
- 9) dachy budynków mieszkalnych, gospodarczych (wolnostojących i dobudowanych) oraz garażowych (wolnostojących i dobudowanych) dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 10) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- 11) wykonywanie ogrodzeń wyłącznie z kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, elementów i siatek metalowych lub drewna.
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 8m od terenu KDL;
 - b) 6m od terenu KDW;
 - c) 4m od terenu KDPj.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „1MNU” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa usługowa wbudowana lub wolnostojąca towarzysząca funkcji mieszkaniowej z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i kultury;

2) uzupełniające – urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe towarzyszące funkcji mieszkaniowej.

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

- 1) wydzielanie dróg wewnętrznych – nie wyznaczonych na rysunku planu – szerokość w liniach ograniczających ustala się na min. 6m;
- 2) wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury.

3. 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 w zakresie 20-50%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki ma stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze;
- 4) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14m;
- 5) wysokość budynków gospodarczych oraz wolnostojących garaży mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
- 6) dachy budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych (wolnostojących i dobudowanych) oraz garażowych (wolnostojących i dobudowanych) dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°; kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 7) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
- 8) stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m² powierzchni użytkowej usług;
- 9) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- 10) wykonywanie ogrodzeń wzdłuż terenów komunikacyjnych wyłącznie z kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, elementów i siatek metalowych lub drewna;
- 11) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 8m od terenu KDL;
 - b) 6m od terenu KDW;
 - c) 4m od terenu KDPj.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „**1ZP**” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) uzupełniające – terenowe usługi sportu i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków;
- 2) dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) ustala się wykonywanie ogrodzenia wzdłuż terenów komunikacyjnych wyłącznie z kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, prętów lub siatek metalowych lub drewna.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „**1ZI**” ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – łąki i pastwiska, tereny rolnicze, wody powierzchniowe, stawy rybne lub rekreacyjne.

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

- 1) zakazuje się oprócz stawów, lokalizacji jakichkolwiek budynków i budowli;
- 2) dopuszcza się elementy małej architektury;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych oraz parkingów terenowych otwartych o nawierzchni przepuszczalnej;
- 4) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 5) ustalenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się wyłącznie przy zachowaniu siedlisk przyrodniczych, chronionych w ramach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 Lasy Grzędzińskie PLH020081;
- 6) ustala się wzdłuż górnej krawędzi skarpy brzegowej rzeki Widawy pas wolny od wszelkiego zainwestowania szerokości min 5m. w celu możliwości przeprowadzenia ewentualnych prac konserwacyjno-remontowych.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „**2ZI**” ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna biegnąca wzdłuż rowu melioracyjnego, umożliwiającą przeprowadzenie prac konserwacyjno-remontowych rowu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków i budowli;
- 2) dopuszcza się elementy małej architektury;
- 3) dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**1ZC**” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren cmentarza;
- 2) uzupełniające – zieleń urządzona;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzeń, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) wprowadza się nakaz utrzymywania i konserwowania obiektów cmentarnych, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleni, a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi warunkami glebowymi;
- 4) drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe oraz stanowiska postojowe powinny mieć nawierzchnię utwardzoną lub co najmniej gruntową stabilizowaną ze spadkiem zapewniającym spływ wody;
- 5) odprowadzanie wód opadowych z terenu miejsc postojowych do cieków wodnych lub rowów melioracyjnych po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawaniem się produktów ropopochodnych i piasku.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „**1KDL**” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga lokalna.

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

- 1) zieleń towarzysząca;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

3) lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 12m.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „1KDW” do „3KDW” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, niepubliczna.

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 terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10m.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „4KDW” do „12KDW” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, niepubliczna.

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 terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 8m.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od „1KDPj” do „2KDPj” ustala się przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo-jezdne wewnętrzne dla komunikacji pieszej i rowerowej.

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 terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 6m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Czernica

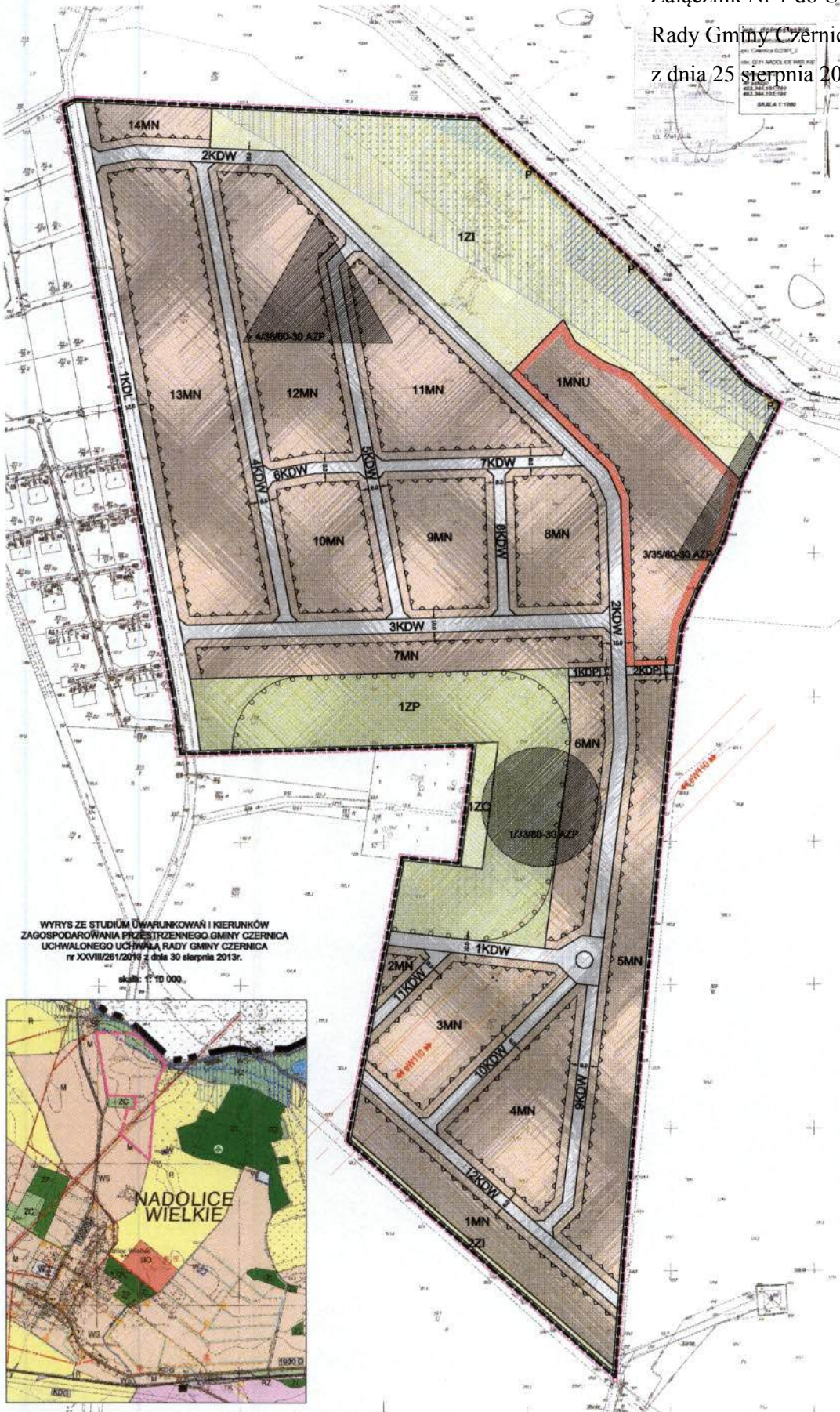
Jarosław Jagielski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE NADOLICE WIELKIE PRZY UL. RZECZNEJ, GMINA CZERNICA



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/355/2014
Rady Gminy Czernica
z dnia 25 sierpnia 2014 r.



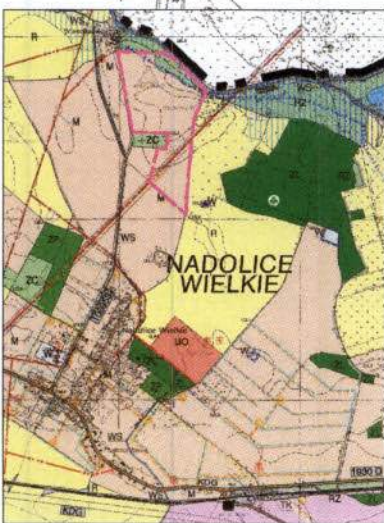
ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XXXVIII/355/2014
RADY GMINY CZERNICA
Z DNIA 25 sierpnia 2014 r.

LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICA GMINY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- ZC CMENTARZ
- ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ, OCHRONNEJ
- KDL DROGA LOKALNA
- KDW DROGA WEWNĘTRZNA
- KDPJ CIĄG PIESZO ROWEROWY
- WYMIARY DRÓG W METRACH
- LINIA ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA - 110 kV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- OBSZAR ZASIEGU ZALEWU POWODZIOWEGO O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĘPOWANIA Q= 10%
- OBSZAR ZASIEGU ZALEWU POWODZIOWEGO O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĘPOWANIA Q= 1%
- ZASIĘG POWODZI Z ROKU 1997
- PAS 5M WZDŁUŻ GÓRNEJ KRAWĘDZI SKARPY BRZEGOWEJ IZMNI WIDOKU WOLNY OD ZAINWESTOWANIA
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ 50M OD GRANIC CMENTARZA
- STREFA OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 "LASY GREDZIŃSKIE"

WYRS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY CZERNICA nr XXVIII/261/2014 z dnia 30 sierpnia 2014 r.

skala: 1:10 000



<p>RYSunEK PLANU</p> <p>SKALA</p> <p>1: 1000</p>	<p>TEMAT</p> <p>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE NADOLICE WIELKIE PRZY UL. RZECZNEJ GMINA: CZERNICA</p>	<p>GŁÓWNY PROJEKTANT</p> <p>mgr inż. Sylwia Wróbel</p> <p>ZESPÓŁ PROJEKTOWY</p> <p>mgr inż. arch. Wojciech Janowski mgr inż. Mikoława Sieradzka</p>	<p>STUDIO ARCHE</p> <p>ul. Bukowskiego 98 52-418 Wrocław tel. 600 975 112</p>
--	---	---	---

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/355/2014
Rady Gminy Czernica
z dnia 25 sierpnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nadolice Wielkie przy ul. Rzecznej, gmina Czernica.

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Gminy Czernica nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012r. poz. 647 z późn. zm.)

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE NADOLICE WIELKIE PRZY UL. RZECZNEJ, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadolice Wielkie przy ul. Rzecznej, dla nowych terenów inwestycyjnych z zakresu zadań własnych gminy będą:

- droga lokalna (poszerzenie ulicy) o łącznej długości ok. 450m
- sieć wodociągowa ok. 450m
- sieć kanalizacyjna ok. 450m

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy. Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.