



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 24 czerwca 2022 r.

Poz. 3338

### UCHWAŁA NR XXXVIII/390/2022 RADY GMINY CZERNICA

z dnia 20 czerwca 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Nadolice Małe i Nadolice Wielkie, gmina Czernica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XIV/145/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Nadolice Małe i Nadolice Wielkie, gmina Czernica

#### **Rada Gminy Czernica**

**stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Nadolice Małe i Nadolice Wielkie, gmina Czernica nie narusza ustaleń "zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica", która została przyjęta uchwałą nr XVIII/185/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 9 września 2020 r.,**

#### **uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Nadolice Małe i Nadolice Wielkie, gmina Czernica, zwany dalej "planem miejscowym"**

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Plan miejscowy dotyczy terenów, dla których zgodnie z uchwałą nr XIV/145/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 31 marca 2020 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Nadolice Małe i Nadolice Wielkie, gmina Czernica, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

2. Integralną część uchwały stanowi załącznik nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego".

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

4. Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym nachyleniu połaci – 12°;
- 2) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
  - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,
  - b) wejściowych schodów do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 2 m,
  - c) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
  - d) budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych poza terenami oznaczonymi symbolami: **IE**, **IK**;
- 3) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy założeniu że:
  - a) rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 70%, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny,
  - b) dopuszcza się wykroczenie przed zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy:
    - wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,
    - wejściowych do budynku schodów i pochylni na maksymalną odległość – 2 m,
    - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
    - budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
- 4) „**przeznaczeniu podstawowym**” – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 70% powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 6) „**przeznaczeniu towarzyszącym**” – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) „**teren**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 8) „**usłudze publicznej**” – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) „**usłudze uciążliwej**” – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 10) „**uzupełniającym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach:
  - a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 40%;

11) „uzupełniającym sposobie zabudowy i zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć wyłącznie:

- a) gazowe sieci dystrybucyjne z wyłączeniem wysokich ciśnień,
- b) elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne z wyłączeniem wysokich napięć,
- c) pozostałe sieci infrastruktury technicznej niebędące sieciami gazowymi i elektroenergetycznymi.

§ 2. 1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte na rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) szpaler drzew;
- 7) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 9) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 10) **UK** – teren zabudowy usług kultury;
- 11) **Ukr** – teren zabudowy usług kultu religijnego;
- 12) **UP-US** – teren zabudowy usług publicznych lub usług sportu i rekreacji;
- 13) **R** – teren rolniczy;
- 14) **ZCW** – teren cmentarza wojennego;
- 15) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 16) **ZNU** – teren zieleni nieurządzonej;
- 17) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 18) **KPX** – teren komunikacji pieszej;
- 19) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 20) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 21) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 22) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 23) **IW** – teren infrastruktury wodociągowej;
- 24) **IK** – teren infrastruktury kanalizacyjnej;
- 25) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 26) granica strefy "A" ochrony konserwatorskiej;
- 27) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 28) granica stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 29) granica strefy "OW" ochrony zabytków archeologicznych;
- 30) granica strefy obsługi technicznej od terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
- 31) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej.

2. Elementy rysunku planu miejscowego wynikające z przepisów odrębnych oraz o charakterze informacyjnym:

- 1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 2) granica strefy sanitarnej od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:
  - a) 50 m,
  - b) 150 m;
- 3) sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV;
- 4) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 20 kV;
- 5) sieć elektroenergetyczna kablowa średniego napięcia 20 kV;
- 6) wewnątrzowa stacja transformatorowa;
- 7) słupowa stacja transformatorowa.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

§ 3.1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i na nich usytuowanej zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie miejscowym w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie – 5% oraz do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi w zakresie:
  - a) powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) wysokości zabudowy,
  - c) intensywności zabudowy,
  - d) powierzchni zabudowy;
- 2) zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;
- 3) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się:
  - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone bez miejsc garażowych),
  - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie zamieszkania zbiorowego,
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług gastronomii,
  - d) 20 miejsc do parkowania na teren usług kultu religijnego,
  - e) 1 miejsce do parkowania na teren usług sportu i rekreacji,
  - f) 20 miejsc do parkowania na teren niemieckiego cmentarza wojennego,
  - g) 1 miejsce do parkowania na 2 osoby zatrudnione w budynkach usług kultury,
  - h) 1 miejsce do parkowania na 2 osoby zatrudnione w budynkach infrastruktury wodociągowej,
  - i) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy (liczone bez miejsc garażowych),
  - j) dla terenów o symbolu **IE** i **IK** minimalnej liczby miejsc do parkowania nie ustala się;
- 4) w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu ustala się:
  - a) na terenach o symbolu **MN**:



- pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym – 800 m<sup>2</sup>,
- pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z dwoma lokalami mieszkalnymi – 1600 m<sup>2</sup>,
- pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym – 500 m<sup>2</sup>,
- pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi – 1000 m<sup>2</sup>,

b) na terenach o symbolu **MN-U**:

- pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 800 m<sup>2</sup>,
- pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1600 m<sup>2</sup>,
- pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 500 m<sup>2</sup>,
- pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1000 m<sup>2</sup>,
- wyłącznie pod zabudowę usługową – 800 m<sup>2</sup>;

5) ustalona obowiązująca linia zabudowy odnosi się wyłącznie do pierwszego rzędu budynków przewidzianych i możliwych do realizacji w granicach działki budowlanej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:
  - a) na terenach o symbolu **MN** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach o symbolu **MN-U** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - c) na terenie o symbolu **UP-US** zagospodarowanym zgodnie z jego przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW.

3. W zakresie dotyczącym zasad kształtowania krajobrazu ustala się zachowanie, uzupełnienie oraz wykonanie szpaleru drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego jako szpaler drzew, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) w granicach planu miejscowego znajduje się historyczny obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków – Kościół filialny MB Różańcowej przy ul. Rzecznej 17 (bud. 1847 – 1849 r.), rej. A/1188/704/W z dnia 31 marca 1995 r., dla którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym następujące zabytkowe budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) 1 – dom mieszkalny, Nadolice Wielkie, ul. Wrocławska 66, po poł. XIX w., dla którego ustala się:
    - nakaz zachowania bryły budynku,
    - nakaz zachowania geometrii dachu,
    - nakaz zachowania tynkowanych ścian elewacji,

- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych oraz blend ściany szczytowej,
  - nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji ściany szczytowej w zakresie obramieni okien i blend trójkątnie rozbudowanych w zwieńczeniu, wypracowanych w tynku,
- b) 2 – dom Ludowy, ob. restauracja, Nadolice Wielkie, ul. Wrocławska 64, ok. 1870 r., dla którego ustala się:
- nakaz zachowania bryły budynku,
  - nakaz zachowania geometrii dachu,
  - nakaz zachowania tynkowanych ścian elewacji,
  - nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych od strony frontowej oraz bocznej (wschodniej),
  - nakaz zachowania formy ścian szczytowych wraz z ceglanym wykończeniem,
- c) 3 – dom mieszkalny, Nadolice Wielkie, ul. Cicha 1 (daw. ul. Stawowa 3), ok. 1900 r., dla którego ustala się:
- nakaz zachowania bryły budynku,
  - nakaz zachowania geometrii dachu,
  - nakaz zachowania tynkowanych ścian elewacji,
  - nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
  - nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji w zakresie drewnianego ganku, ceglanego gzymsu oraz ceglanego cokołu,
  - stosowanie do pokrycia głównej połaci dachów dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni i brązu;
- 3) wyznacza się do ochrony strefę „A” ochrony konserwatorskiej (zespół kościelny, w granicach historycznego założenia), w jej granicach ustala się:
- a) kształtowanie zieleni oraz zagospodarowania w sposób podkreślający układ kompozycyjny historycznego założenia przestrzennego,
  - b) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
  - c) stosowanie historycznych materiałów do pokrycia utwardzonych płaszczyzn posadzki urbanistycznej;
- 4) wyznacza się do ochrony strefę „B” ochrony konserwatorskiej (historyczny układ ruralistyczny wsi Nadolice Wielkie, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków), w jej granicach ustala się:
- a) geometria głównych połaci dachów – dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie i nachyleniu –  $38^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - b) pokrycie głównych połaci dachów w formie dachówki ceramicznej,
  - c) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniu czerwieni – matowym ceglastym,
  - d) pokrycie elewacji: tynkiem, cegłą ceramiczną lub ceglaną okładziną ceramiczną,
  - e) zakaz stosowania do pokrycia elewacji okładzin z tworzyw sztucznych,
  - f) kolorystyka elewacji w odcieniach: bieli, rozbielonych piasków, beżu,
  - g) dopuszczenie lokalizowania szyldów wyłącznie na pionowych płaszczyznach elewacji budynku, w których ta działalność jest prowadzona,
  - h) zakaz budowy linii teletechnicznych i elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym;
- 5) wyznacza się do ochrony stanowiska archeologiczne, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- a) nr 2/34/80-30/AZP (śląd osadnictwa ludności kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich i okresu wędrówek ludów),

- b) nr 14/46/80-30/AZP (pradziejowy ślad osadnictwa, osada z okresu późnego średniowiecza i okresu nowożytnego),
- c) nr 15/47/80-30/AZP (pradziejowy ślad osadnictwa, osada z okresu późnego średniowiecza i okresu nowożytnego),
- d) w granicach stanowisk archeologicznych, o których mowa w lit. a, b, c dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi ustala się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wyznacza się do ochrony strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, w jej granicach ustala się:
- a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dla nowoodkrytych stanowisk przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych jak dla stanowisk rozpoznanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się w obszarze objętym planem miejscowym przestrzenie publiczne obejmujące:
- 1) teren zabudowy usług publicznych lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **UP-US**;
  - 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDL, KDD**;
  - 3) teren infrastruktury wodociągowej oznaczony symbolem **IW**;
  - 4) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **A13.ZP**.
6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z powodu braku przedmiotu – wyznaczonego krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie.
7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
  - 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m<sup>2</sup>, o ile pkt 5 nie stanowi inaczej;
  - 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile pkt 6 nie stanowi inaczej;
  - 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70° ÷ 110°;
  - 5) minimalna powierzchniowo nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:
    - a) na terenach o symbolu **MN**:
      - pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym – 800 m<sup>2</sup>,
      - pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z dwoma lokalami mieszkalnymi – 1600 m<sup>2</sup>,
      - pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym – 500 m<sup>2</sup>,
      - pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach o symbolu **MN-U**:
      - pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 800 m<sup>2</sup>,
      - pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1600 m<sup>2</sup>,

- pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 500 m<sup>2</sup>,
- pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1000 m<sup>2</sup>,
- wyłącznie pod zabudowę usługową – 800 m<sup>2</sup>;

6) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu na terenach o symbolu **MN** i **MN-U**:

- a) w układzie wolno stojącym – 20 m,
- b) w układzie bliźniaczym – 14 m.

8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) zakaz lokalizowania usług:

- a) uciążliwych,
- b) związanych z gospodarowaniem odpadami,
- c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
- d) handlu hurtowego,
- e) handlu opałem i magazynowania opału,
- f) warsztatów i myjni samochodowych,
- g) stacji kontroli pojazdów,
- h) stacji paliw,
- i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
- j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) na obszarze planu miejscowego występują strefy sanitarne od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu 50 m i 150 m, w ich zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:

- a) 50 m, w jej zasięgu ustala się zakaz lokalizowania studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- b) 50 m ÷ 150 m, w jej zasięgu ustala się zakaz lokalizowania:
  - nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności bez możliwości ich podłączenia do sieci wodociągowej,
  - studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

3) wyznacza się strefę obsługi technicznej od terenu wód powierzchniowych śródlądowych, w jej zasięgu ustala się zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do terenu o symbolu **WS**;

4) wyznacza się pasy technologiczne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- a) wysokiego napięcia – 110 kV – po 11 m w każdą stronę od osi linii,
- b) średniego napięcia – 20 kV – po 7 m w każdą stronę od osi linii,
- c) w zasięgu pasów, o których mowa w lit. a, b ustala się:
  - nakaz ich uwzględnienia w przypadku zabudowy i zagospodarowywania działek,
  - zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku realizacji miejsc postojowych nakaz ich zapewnienia dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) na terenach, o których mowa w przepisach odrębnych, w ilości zgodnej z tymi przepisami,
  - b) na terenach pozostałych w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 2) ustalenia dotyczące szerokości terenów dróg publicznych i wewnętrznych nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności oraz ścieżek na zakrętach;
- 3) dopuszcza się skablowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym, z dopuszczaniem zachowania linii napowietrznych,
  - b) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych wyłącznie w wykonaniu wewnętrznym lub wbudowanych w bryłę budynku,
  - c) zakaz realizacji elektroenergetycznych sieci przesyłowych w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieci wysokich napięć;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - b) zakaz realizacji gazowych sieci przesyłowych w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieci wysokich ciśnień;
- 9) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
- 10) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

10. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A5.MN, A10.MN, B2.MN, B5.MN, B9.MN, B11.MN, B13.MN, C7.MN, C13.MN, D2.MN, D8.MN, E6.MN, E10.MN, F2.MN, F3.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) sieci i urządzania infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona;

- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków ścianą zwróconą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki, jeżeli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu – 9 m,
  - b) innej – 6 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna:
    - w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej z jednolokalowym budynkiem mieszkalnym – 0,4,
    - w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wyłącznie z dwulokalowym budynkiem mieszkalnym – 0,5,
  - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej z jednolokalowym budynkiem mieszkalnym – 20%,
  - b) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wyłącznie z dwulokalowym budynkiem mieszkalnym – 25%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%;
- 8) geometria głównych połaci dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu –  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - b) zabudowy innej – dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do –  $45^{\circ}$ ,
  - c) w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 4;
- 9) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
  - c) w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 4;
- 10) kolorystyka głównych połaci dachów:
  - a) w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i czerni,
  - b) w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 4;
- 11) zakaz lokalizowania przed liniami zabudowy wiat parkingowych;
- 12) sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
  - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
    - garaży wolno stojących,
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: B14.MN-U, C12.MN-U, C18.MN-U, D5.MN-U, D10.MN-U, D12.MN-U, D21.MN-U, E1.MN-U, E3.MN-U, E11.MN-U, E13.MN-U, F5.MN-U, F7.MN-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) budynki gospodarcze,
- c) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
- d) dojścia i dojazdy,
- e) garaże,
- f) miejsca do parkowania,
- g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- h) zieleń urządzona;

- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

- 3) dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków ścianą zwróconą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki, jeżeli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu – 9 m,
- b) innej – 6 m;

- 5) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna:

- w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej z jednolokalowym budynkiem mieszkalnym – 0,4,
- w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wyłącznie z dwulokalowym budynkiem mieszkalnym – 0,5,
- w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej albo usługowej – 0,5,

- b) minimalna – 0,05;

- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej z jednolokalowym budynkiem mieszkalnym – 20%,
- b) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wyłącznie z dwulokalowym budynkiem mieszkalnym – 25%;
- c) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej albo usługowej – 25%;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) z zabudową mieszkaniową – 50%,
- b) z zabudową mieszkaniową i usługową albo usługową – 30%;

- 8) geometria głównych połaci dachów:
- budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych – dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu –  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - zabudowy innej – dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do –  $45^{\circ}$ ,
  - w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 4;
- 9) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
- dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki,
  - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
  - w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 4;
- 10) kolorystyka głównych połaci dachów:
- w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i czerni,
  - w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 4;
- 11) zakaz lokalizowania przed liniami zabudowy wiat parkingowych;
- 12) sposób realizacji miejsc do parkowania:
- wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
  - realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
    - garaży wolno stojących,
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalnego z lokalami usługowymi, usługowego z lokalami mieszkalnymi oraz usługowego.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego A2.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
- obiekty małej architektury,
  - budynki gospodarcze,
  - wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
  - dojścia i dojazdy,
  - miejsca do parkowania,
  - sieci i urządzania infrastruktury technicznej,
  - zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu – 12 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
- maksymalna – 1,
  - minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;



- 6) geometria głównych połaci dachów:
  - a) budynków usługowych – dachy: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu –  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - b) zabudowy innej – dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do –  $45^{\circ}$ ;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i czerni;
- 9) zakaz lokalizowania przed liniami zabudowy wiat parkingowych;
- 10) sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
  - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego F6.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) wiaty na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna – 0,7,
  - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%;
- 6) geometria głównych połaci dachów – dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie i nachyleniu –  $38^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów w formie dachówki ceramicznej;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniu ceglastym – matowym;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,

- b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego A14.UK ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług kultury.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) miejsca do parkowania,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków ścianą zwróconą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych 2 kondygnacje nadziemne – 8 m,
  - b) innej – 6 m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna – 0,35,
  - b) minimalna – 0,25;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%;
- 7) geometria głównych połaci dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu –  $25^{\circ} \div 40^{\circ}$ ;
- 8) pokrycie głównych połaci dachów w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 9) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i czerni;
- 10) sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
  - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego E4.Ukr ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług kultu religijnego.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) miejsca do parkowania,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- e) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynku kościoła (obiekt wpisany do rejestru zabytków A/675/66):
    - do najwyższego punktu głównej bryły – 16 m,
    - do najwyższego punktu wieży kościelnej – 40 m,
  - b) innej – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna – 0,25,
  - b) minimalna – 0,15;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 18%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;
- 6) główna geometria dachów:
  - a) wieży kościelnej i apsydy (stanowiącej część obiektu wpisanego do rejestru zabytków A/675/66): o dowolnej formie i nachyleniu połaci – do 80°,
  - b) głównej bryły budynku kościoła (obiekt wpisany do rejestru zabytków A/675/66): dach dwuspadowy o nachyleniu – 40° ÷ 50°,
  - c) zabudowy innej – dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie i nachyleniu – 38° ÷ 45°;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów dwuspadowych lub wielospadowych:
  - a) wieży kościelnej – w formie blachy płaskiej,
  - b) głównej bryły budynku kościoła i apsydy oraz zabudowy innej – w formie dachówki ceramicznej;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów:
  - a) budynku kościoła (obiekt wpisany do rejestru zabytków A/675/66) w odcieniu czerwieni,
  - b) zabudowy innej w odcieniu czerwieni – matowym ceglastym;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
  - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 10. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego E2.UP-US ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę usług publicznych;
- 2) zabudowę usług sportu i rekreacji.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) budynki gospodarcze,
  - c) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) miejsca do parkowania,

- f) sieci i urządzania infrastruktury technicznej,
  - g) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków usługowych 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu – 12 m,
  - b) innej – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) maksymalna – 1,
  - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;
- 6) geometria głównych połaci dachów:
- a) budynków usługowych – dachy: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu –  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - b) zabudowy innej – dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do –  $45^{\circ}$ ,
  - c) w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 4;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
  - c) w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 4;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów:
- a) w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i czerni,
  - b) w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 4;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
  - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: C2.R, C3.R, C4.R, C5.R, C6.R ustala się przeznaczenie pod teren rolniczy.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania na terenach: **C3.R, C4.R, C6.R** sieci i urządzania infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych w zakresie:
  - a) gruntów ornych,
  - b) sadów,
  - c) łąk trwałych,
  - d) pastwisk trwałych,

- e) gruntów pod stawami,
- f) rowów;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) na terenach: **C3.R, C4.R, C6.R** maksymalna wysokość budowli – 6 m.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego A15.ZCW ustala się przeznaczenie pod niemiecki cmentarz wojenny.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie wyłącznie niemieckich grobów wojennych;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) maksymalna wysokość budowli – 6 m;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%;
- 6) sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach terenu **A14.UK**,
  - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A13.ZP, A16.ZP, A17.ZP, F8.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) na terenie **A16.ZP** relikty upamiętniające:
    - działania wojenne,
    - niemieckie groby wojenne,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 75%.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego C1.ZNU ustala się przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A18.WS, B7.WS, F4.WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) urządzenia wodne,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 5 m.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego D1.KPX ustala się przeznaczenie pod wydzielony ciąg pieszy.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

3. W zakresie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 4,5 m ÷ 7 m.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD ustala się przeznaczenie pod:

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **KDL**;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **KDD**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu **1.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m;
- 2) dla terenu **2.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 14 m;
- 3) dla terenu **3.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 4) dla terenu **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 13,5 m;
- 5) dla terenu **5.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 18,5 m;

- 6) dla terenu **6.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9,5 m ÷ 10 m;
- 7) dla terenu **7.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,5 m ÷ 12 m.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A1.KDW, A3.KDW, A6.KDW, A7.KDW, A8.KDW, A9.KDW, A11.KDW, A12.KDW, B1.KDW, B3.KDW, B4.KDW, B6.KDW, B8.KDW, B10.KDW, B12.KDW, C8.KDW, C9.KDW, C10.KDW, C14.KDW, C16.KDW, C17.KDW, D3.KDW, D6.KDW, D7.KDW, D14.KDW, D15.KDW, D16.KDW, D17.KDW, D18.KDW, D19.KDW, D22.KDW, D23.KDW, E9.KDW, E12.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu **A1.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
- 2) dla terenu **A3.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 3) dla terenu **A6.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m;
- 4) dla terenu **A7.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m;
- 5) dla terenu **A8.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m;
- 6) dla terenu **A9.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9,5 m ÷ 10 m;
- 7) dla terenu **A11.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 8) dla terenu **A12.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 9) dla terenu **B1.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 4,5 m ÷ 17,5 m;
- 10) dla terenu **B3.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 11) dla terenu **B4.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 12) dla terenu **B6.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 13) dla terenu **B8.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 10 m;
- 14) dla terenu **B10.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m ÷ 15 m;
- 15) dla terenu **B12.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 8 m;
- 16) dla terenu **C8.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;

- 17) dla terenu **C9.KDW**:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 18) dla terenu **C10.KDW**:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 19) dla terenu **C14.KDW**:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 20) dla terenu **C16.KDW**:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 21) dla terenu **C17.KDW**:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 22) dla terenu **D3.KDW**:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7,5 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 23) dla terenu **D6.KDW**:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 24) dla terenu **D7.KDW**:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m ÷ 9,5 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 25) dla terenu **D14.KDW**:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 26) dla terenu **D15.KDW**:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 27) dla terenu **D16.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m;
- 28) dla terenu **D17.KDW**:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 29) dla terenu **D18.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m;
- 30) dla terenu **D19.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m;
- 31) dla terenu **D22.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 32) dla terenu **D23.KDW**:



- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
- b) plac do zawracania samochodów;

33) dla terenu **E9.KDW**:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 6 m,
- b) plac do zawracania samochodów;

34) dla terenu **E12.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A4.IE, C15.IE, D4.IE, D9.IE, D11.IE, D13.IE, D20.IE, F1.IE ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę elektroenergetyczną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż elektroenergetyczne,
- d) miejsca do parkowania,
- e) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:

- a) w odległości minimum – 1,5 m od granicy działki,
- b) bezpośrednio przy granicy działki;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) maksymalna – 0,9,
- b) minimalna – 0,1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego E8.IW ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę wodociągową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż związane z zaopatrzeniem w wodę,
- d) miejsca do parkowania,
- e) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) maksymalna – 0,6,

- b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;
- 6) głównych geometria połączeń dachów:
  - a) dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 45°,
  - b) w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 4;
- 7) pokrycie głównych połączeń dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
  - c) w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 4;
- 8) kolorystyka głównych połączeń dachów:
  - a) w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i czerni,
  - b) w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 4;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
  - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: C11.IK, E5.IK ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę kanalizacyjną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż związane z kanalizacją,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna – 0,9,
  - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%.

**§ 22.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 0,1%.

**Rozdział 4.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

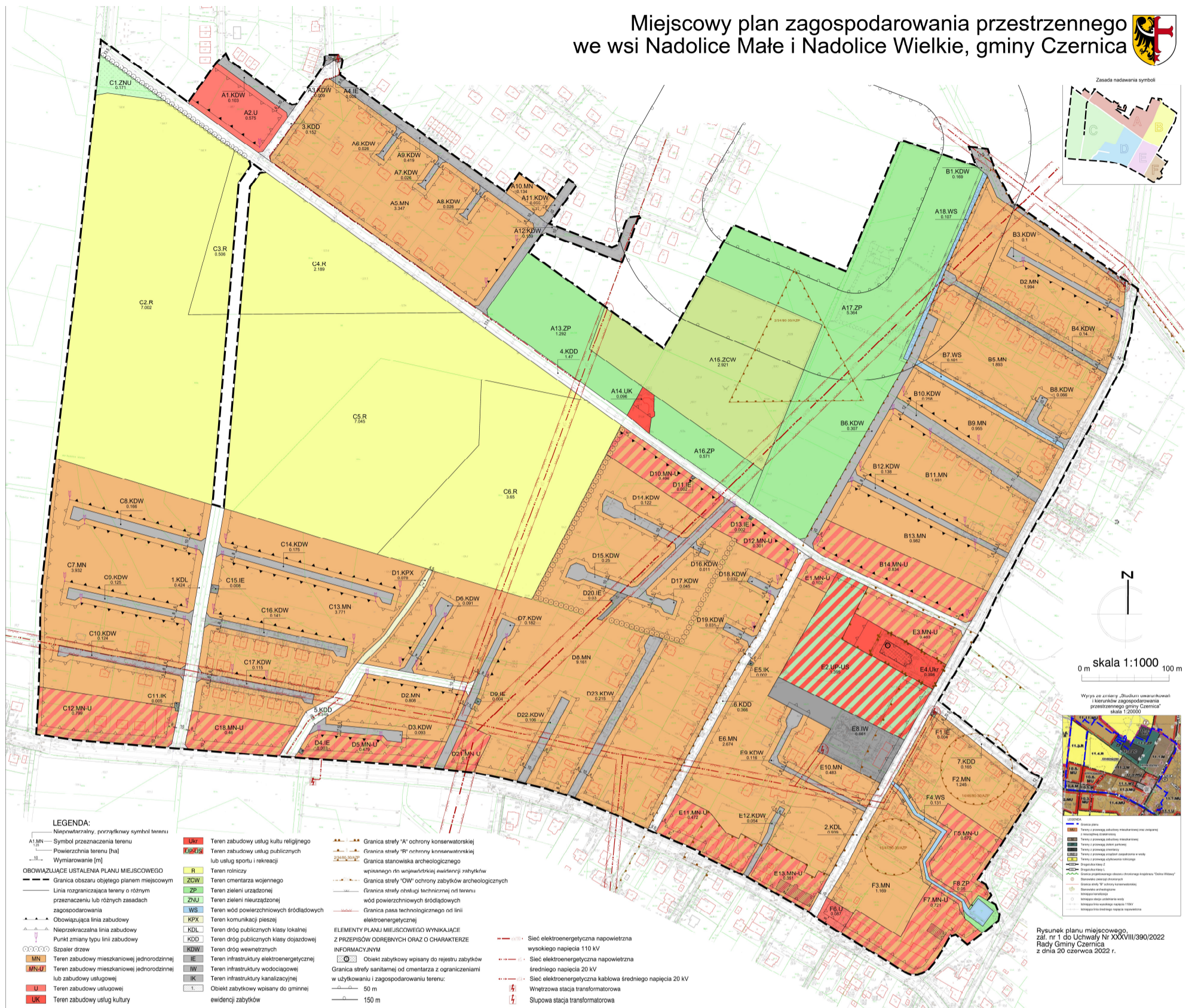
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czernica:  
**Leszek Kusiak**

Rysunek planu miejscowego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Nadolice Małe i Nadolice Wielkie, gminy Czernica



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/390/2022  
Rady Gminy Czernica  
z dnia 20 czerwca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego we wsi Nadolice Małe i Nadolice Wielkie, gmina Czernica**

Rada Gminy Czernica, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503), postanawia nie uwzględnić następującej uwagi wniesionej do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	<b>Osoba nr 1</b>	<p>Wniesiono o wyłączenie przedmiotowych działek ze strefy oddziaływania niemieckiego cmentarza wojennego i Parku Pokoju oraz projektowanego cmentarza komunalnego.</p> <p>Zapowiedziano wystąpienie w drodze postępowania sądowego o ustalenie odszkodowania od Gminy Czernica – w związku z brakiem możliwości realizacji zabudowy na przedmiotowych działkach.</p>	<p><b>Dz. nr: 320/192-320/195,</b></p> <p><b>Dz. nr: 353/26, 353/27, 353/42-353/46.</b></p>	<p><b>A5.MN:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p><i>poza granicami obszaru objętego planem miejscowym</i></p>	<p>Uwaga bezzasadna, dla przedmiotowych działek strefa sanitarna od cmentarza wojennego nie została wyznaczona.</p> <p>Uwaga bezzasadna, działki znajdują się poza obszarem planu miejscowego.</p>



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/390/2022  
Rady Gminy Czernica  
z dnia 20 czerwca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego we wsi Nadolice Małe i Nadolice Wielkie, gmina Czernica inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Czernica ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/390/2022

Rady Gminy Czernica

z dnia 20 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne (na podstawie wtyczki do QGIS APP wersja 1.2.1)**