



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 października 2025 r.

Poz. 4326

UCHWAŁA NR XVIII/134/2025 RADY GMINY CZERNICA

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki 85, obręb Nadolice Małe, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 527 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z uchwałą nr VIII/50/2024 Rady Gminy Czernica z dnia 22 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki 85, obręb Nadolice Małe, gmina Czernica, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica (uchwała Rady Gminy Czernica nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. z późn. zm., tj. uchwałą nr XVIII/185/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 9 września 2020 r. i uchwałą nr LI/485/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2023 r.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki 85, obręb Nadolice Małe, gmina Czernica, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w miejscowości Nadolice Małe w rejonie drogi powiatowej - ul. Wrocławskiej, zgodnie z granicą, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej częścią graficzną planu miejscowego, stanowiąca integralną część planu miejscowego i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone do planu miejscowego w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia przedstawione w części graficznej planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające klasy przeznaczenia terenów wraz z wyróżniającymi numerami;

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają tereny, które oznaczono następującymi symbolami i nazwami klas przeznaczenia:

- 1) **1U** – teren usług;
- 2) **1KDL** – teren drogi lokalnej.

3. Pozostałe oznaczenia przedstawione w części graficznej planu miejscowego posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu miejscowego stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, urządzenia budowlane, zieleń towarzysząca, mała architektura, a także urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych oraz rozdzielnice sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie miejscowym nadziemnych części budynków, a także jeżeli to wynika z ustaleń szczegółowych planu miejscowego nadziemnych części budowli; jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: urządzenia budowlane, drogi, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, obiekty liniowe sieci technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: kontenerowe i słupowe stacje transformatorowe czy przepompownie ścieków;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem klasy przeznaczenia wraz z wyróżniającym numerem.

§ 5. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów wymagających takiego ustalenia;
- 2) wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obszarów i krajobrazów wymagających takiego ustalenia;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 2) obowiązują wymagania w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych, a także zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zielen oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) obszar objęty planem miejscowym położony jest w sąsiedztwie historycznego układu ruralistycznego a zagospodarowanie obszaru, w tym obiekty budowlane, powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach – obiekty budowlane w tym infrastruktura technicznej nie powinna przewyższać skalą zabudowy położonej w historycznych częściach miejscowości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 2) obowiązuje stonowana kolorystyka elewacji i dachów, przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych nawiązujących do zabudowy historycznej.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek, ustala się na:
 - a) 2 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji,
 - b) 2000 m² w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalną szerokość frontu działek ustala się na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 20 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 9. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują pasy technologiczne od dystrybucyjnych elektroenergetycznych linii kablowych średniego i niskiego napięcia (nn-0,4 kV) o szerokości 0,5 m licząc po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach.

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji drzew, jednocześnie obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

§ 10. 1. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się, że dostęp do drogi publicznej należy zapewnić poprzez przyległe do obszaru opracowania planu miejscowego drogi publiczne, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje obsługa z drogi o niższej klasie technicznej, to jest drogi lokalnej przyległej do wschodniej granicy obszaru opracowania lub poprzez drogę wewnętrzną o szerokości liczonej w granicach podziału geodezyjnego minimum 8 metrów, którą należy powiązać z układem zewnętrznym na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 11. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12. 1. Teren oznaczony symbolem **1U** przeznacza się pod usługi:

- 1) handlu detalicznego;
- 2) rzemieślnicze;
- 3) turystyki;
- 4) gastronomii;

- 5) zdrowia i pomocy społecznej;
- 6) edukacji;
- 7) sportu i rekreacji;
- 8) kultury i rozrywki;
- 9) biurowe i administracji.

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

- 1) usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych;
- 2) usługi edukacji dopuszcza się w formie obiektów takich jak: żłobki, przedszkola, szkoły oraz inne placówki służące kształceniu dodatkowemu lub uzupełniającemu;
- 3) dopuszcza się uzupełniające przeznaczenie w formie dróg wewnętrznych, realizowanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 9 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 7) w zakresie zasad dotyczących kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie, w szczególności pokryte zielenią i zapewniające naturalną roślinność lub dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - b) w przypadku dachów stromych ustala się pokrycie dachów materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub inny materiał dachówkopodobny.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi wymiarami.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, przy jednoczesnym zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ust. 4.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują miejsca do parkowania, wliczając w tym miejsca w garażach, zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:

- 1) ustala się 1 miejsce do parkowania, na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej zgodnie z zasadami przepisów odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu;
- 3) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

§ 13. 1. Teren oznaczony symbolem 1KDL przeznacza się pod drogę lokalną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi poszerzenie pasa drogowego przyległej do granic opracowania planu miejscowego drogi gminnej - obowiązuje zagospodarowanie związane z realizacją skrzyżowania drogi klasy lokalnej z drogą klasy zbiorczej.

Rozdział 4.

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o rozbudowę rozdzielczej sieć wodociągowej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, a także zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych u poszczególnych odbiorców.

3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 15. 1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków;
- 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązanie polegające na zastosowaniu szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się oczyszczanie ścieków oraz podczyszczanie ścieków przemysłowych w oczyszczalniach lokalnych, a także zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych u poszczególnych odbiorców, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obowiązuje, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych, a także rozwiązania i urządzenia wodne zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione, a także gospodarcze wykorzystanie.

2. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych winno następować zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się odprowadzanie wód o których mowa w ust. 2 do kanalizacji deszczowej w drogach publicznych.

§ 16. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej oraz odnawialne źródła energii.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.

3. Zabrania się realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 17. Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w gaz:

- 1) ze zbiorników stałych;
- 2) poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej.

§ 18. Zaopatrzenie w energię ciepłą należy realizować poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 19. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

§ 20. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

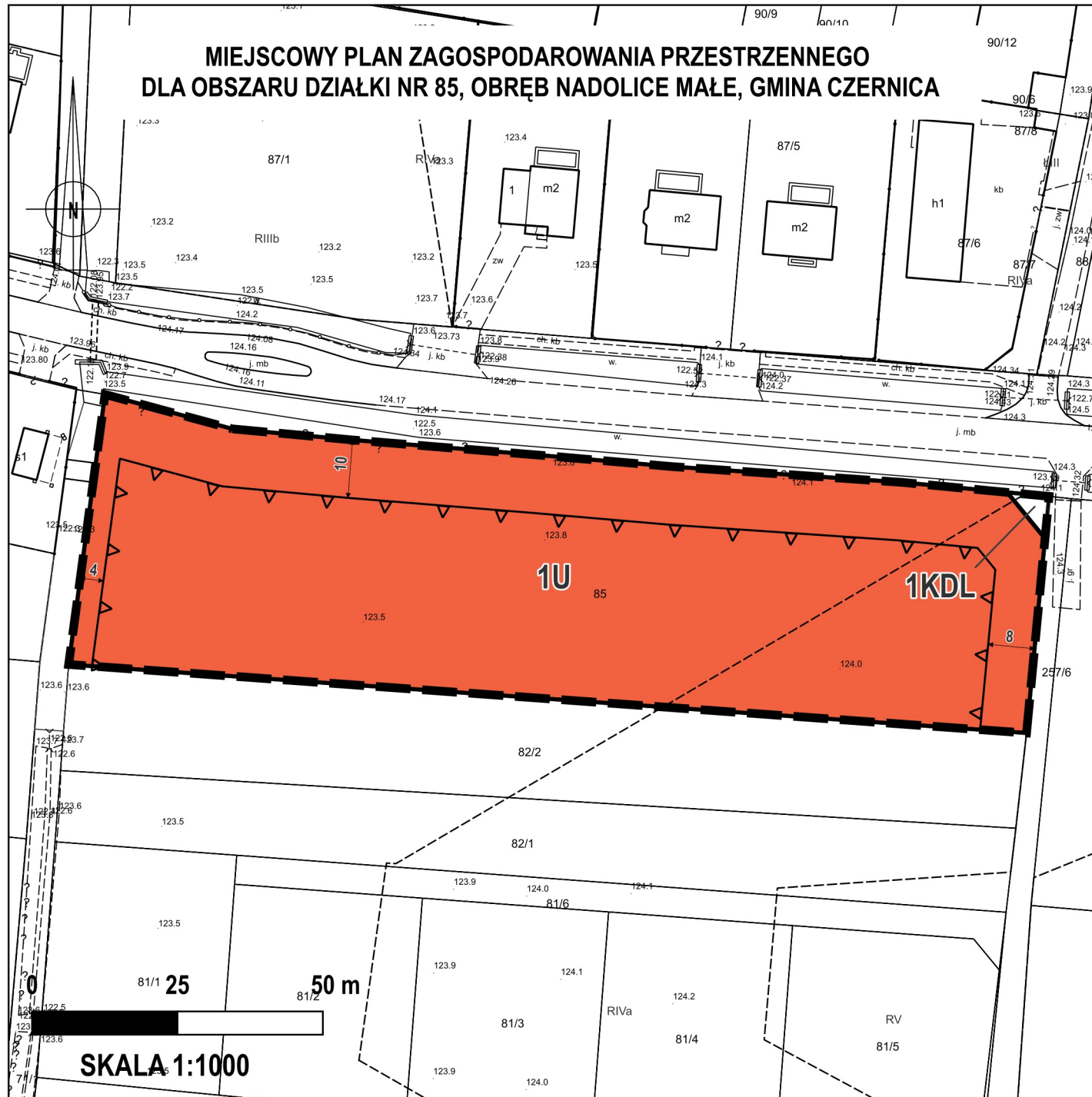
Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czernica:
Grzegorz Rembikowski

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU DZIAŁKI NR 85, OBRĘB NADOLICE MAŁE, GMINA CZERNICA**



**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVIII/134/2025
RADY GMINY CZERNICA Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 R.**

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Czernica (Uchwała Nr LI/485/2023
Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2023 r.)



OZNACZENIA

- OBSZAR OBJĘTY M.P.Z.P.**
- MU** TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ ZWIĄZANEJ Z NIEUCIAŻLIWĄ DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ

OZNACZENIA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- | | |
|---|---|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
MIEJSCOWYM |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY |
|  | TEREN USŁUG |
|  | TEREN DROGI LOKALNEJ |

INFORMACYJNE

- 8
CHARAKTERYSTYCZNE WYMIARY W METRACH

Licencja mapy zasadniczej w postaci
wektorowej Starostwa Powiatu Wrocławskiego
Nr PZK-GB.431.11.2025_0223_P
z 13.01.2025 r.

Układ współrzędnych:
ETRS89 / Poland CS2000 zone 6
EPSG:2177

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/134/2025
Rady Gminy Czernica
z dnia 29 września 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 572 z późn. zm.) Rada Gminy Czernica ustala, co następuje:

Do wyłożonego, od 10 lipca 2025 r. do 10 sierpnia 2025 r., do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki 85, obręb Nadolice Małe, gmina Czernica nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/134/2025
Rady Gminy Czernica
z dnia 29 września 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU
MIEJSCOWEGO INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 572 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), Rada Gminy Czernica ustala, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki 85, obręb Nadolice Małe, gmina Czernica, nie przewidują realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVIII/134/2025
Rady Gminy Czernica
z dnia 29 września 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę