

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERNICA
z dnia 2019r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Nadolice Wielkie przy ul. Żurawiej, gmina Czernica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą Nr VIII/48/2015 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Nadolice Wielkie przy ul. Żurawiej, gmina Czernica, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007r., Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar 21,6ha 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) **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;
- 2) **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;
- 3) **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;
- 4) **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) 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 o szer. 12m z zakazem zabudowy od granicy lasu;
- 6) strefa ochrony bezpośredniej wokół ujęcia wody zgodnie z decyzją Starosty Wrocławskiego nr SP/OŚ/1577/TK/6223-77(S)/2009 z dnia 21.09.2009r.;
- 7) obszary szczególnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi $Q_{1\%}$ o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§6.

W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 2) przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) 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;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
- 6) 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;
- 7) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew;
- 8) strefę ochrony istniejącej alei dębowo-olszowej:
 - a) obejmującą drogę „KDD2” oraz pas o szerokości 15m na wschód od jej granic;
 - b) w granicach strefy zakazuje się prowadzenia nowych prac budowlanych za wyjątkiem budowy niezbędnych przyłączy sieci infrastruktury;
 - c) dopuszcza się utwardzenie drogi w pasie o szerokości 3m nawierzchnią przepuszczalną bez wbudowywania krawężników lub obrzeży oraz o minimalnej głębokości korytowania pod podbudowę drogi - tak aby ograniczyć szkody które wynikną z podcinania i niszczenia systemów korzeniowych istniejących drzew;
 - d) obowiązuje pokrycie terenu powierzchnią biologicznie czynną poza zakresem pkt. c);
 - e) nakazuje się prowadzenie wszelkich prac budowlanych lub remontowych istniejących sieci podziemnych w taki sposób aby nie niszczyły one koron, pni oraz systemu korzeniowego istniejących drzew oraz pod nadzorem inspektora terenów zieleni.

§7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wyznacza się stref ochronnych ze względu na brak występowania takich elementów.

§8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - a) teren drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
 - b) teren ciągu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego dla położonej przy nim zabudowy mieszkaniowej oraz obsługi przez służby techniczne, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD2.
- 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) 1000m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej „MN”;
 - b) 1200m² dla działki o zabudowie letniskowej i rekreacyjnej „ML”;
- 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) 20m dla działki o zabudowie letniskowej i rekreacyjnej, z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie drogi lub ciągu pieszo-jezdnego.
- 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% dla zabudowy istniejącej;
- 5) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości za wyjątkiem podziału terenu oznaczonego symbolem „ZP” dla którego dopuszcza się tylko scalanie.

§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) na terenie objętym opracowaniem MPZP może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska. W przypadku uszkodzenia systemu drenarskiego, inwestor zobowiązany jest do jego prawidłowej przebudowy pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych.
- 2) Powstanie nowych terenów zabudowanych w miejscu dawnych użytków rolnych wpływa na zmianę sposobu odpływu wód powierzchniowych i związane z tym zwiększenie odpływu wód powierzchniowych w jednostce czasu. W przypadku projektowanego odwodnienia terenu do odbiorników powierzchniowych, odprowadzona ilość wód deszczowych z terenu działek przeznaczonych pod inwestycję może być równa jedynie ilości odpowiadającej naturalnemu spływowi powierzchniowemu z terenu przed inwestycją. Pozostały nadmiar wód opadowych musi być przechwytywany i czasowo retencjonowany.

- 3) Na obszarach na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat obowiązują zakazy i ewentualne odstępstwa od zakazów które reguluje ustawa Prawo wodne.

§11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDD” – drogi dojazdowe;
 - 2) teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDD2” – ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu kołowego dla położonej przy nim zabudowy mieszkaniowej oraz obsługi przez służby techniczne o nawierzchni przepuszczalnej i szerokości 3m;
 - 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW” – drogi wewnętrzne;
 - 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od „KDP1” do „KDP3” – ciągi piesze;
 - 5) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
 - 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;
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) przebudowę sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem;
 - c) 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) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
 - 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) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki;
- d) w przypadku zaistnienia takiej konieczności, dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni wód opadowych oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
- e) modernizację rowów i cieków będących odbiornikami wód opadowych;
- 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 budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
 - c) na terenie, o którym mowa w lit. c, powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 10% powierzchni działki.
- 5) W zakresie gazyfikacji:

zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. W takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MN”, „ML”;
- 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 „**MN1**” do „**MN4**” ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) uzupełniające – usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, wbudowane w bryłę budynku, z zakresu: obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i kultury.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
 - 2) lokalizację obiektów małej architektury.
3. Na obszarach na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat obowiązują zakazy i ewentualne odstępstwa od zakazów które reguluje ustawa Prawo wodne.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu: obowiązek wykreowania szpaleru drzew w odległości 2m od granicy z drogą KDW3 i odstępach drzew co ok.10m w zależności od warunków terenowych.
5. 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 budowlanej do 30%;
 - 2) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej ma stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4;
 - 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9,5m;
 - 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
 - 7) wysokość budynków gospodarczych oraz wolnostojących garaży mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
 - 8) dachy budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garażowych (wolnostojących i dobudowanych) symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub grafitowym;
 - 9) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
 - 10) wykonywanie ogrodzeń wyłącznie z kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem pełnego muru z zielenią okrywającą, elementów i siatek metalowych lub drewna. Wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m i może różnić się od wysokości sąsiedniego ogrodzenia maksymalnie o 10cm.

- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 6m od terenu „KDW”;
 - b) 4m od terenu od „KDP1” do „KDP3”.
- 12) stanowiska postojowe na każdej działce budowlanej zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m² powierzchni użytkowej usług;
- 13) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od „**ML1**” do „**ML8**” ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa rekreacyjno-letniskowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
 - 2) obiekty małej architektury.
 - 3) obiekty drewniane.
3. Na obszarach na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat obowiązują zakazy i ewentualne odstępstwa od zakazów które reguluje ustawa Prawo wodne.
4. Na wymienionych poniżej terenach obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ML2 oraz narożnej działce terenu oznaczonego symbolem ML3 obowiązek wykreowania szpaleru drzew będącego kontynuacją gatunkową alei dębowo - olszowej w odległości 1m od granicy z drogą KDD1 i odstępach ok.10m w zależności od warunków terenowych;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem ML3, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: tam gdzie oznaczono na rysunku planu, wjazdy na posesje umiejscawia się od strony dróg o symbolach KDW3 oraz KDD3.
5. 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 budowlanej do 20%;
 - 2) co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej ma stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 5% w stosunku do zabudowy istniejącej.
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach do 0,3;
 - 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9m;
 - 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
 - 7) wysokość budynków gospodarczych oraz wolnostojących garaży mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;

- 8) dachy budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garażowych (wolnostojących i dobudowanych) symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze grafitowym oraz gontem drewnianym;
- 9) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- 10) wykonywanie ogrodzeń wyłącznie z kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem pełnego muru z zielenią okrywającą, elementów i siatek metalowych lub drewna. Wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m i może różnić się od wysokości sąsiedniego ogrodzenia maksymalnie o 10cm;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 15m od terenu „KDD2”;
 - b) 6m od terenu „KDD”, „KDW”;
 - c) 4m od terenu „KDP1” do „KDP3”.
- 12) stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie;
- 13) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „**R**” ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.
2. Na obszarach na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat obowiązują zakazy i ewentualne odstępstwa od zakazów które reguluje ustawa Prawo wodne.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne);
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych

§17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „**WZ**” ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, ujęć wodnych.
2. Na obszarach na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat obowiązują zakazy i ewentualne odstępstwa od zakazów które reguluje ustawa Prawo wodne.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej określone w przepisach szczególnych;
 - 3) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 4) dopuszcza się zieleń niską;

§18.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem „E” ustala się przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa na działce wydzielonej.
2. Na obszarach na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat obowiązują zakazy i ewentualne odstępstwa od zakazów które reguluje ustawa Prawo wodne.
3. Na terenie, o których mowa w ust. 1:
 - 1) tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną;
 - 2) użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZP1” oraz „ZP2” ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa osiedlowa o charakterze integracyjnym dla lokalnej społeczności.
2. Na obszarach na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat obowiązują zakazy i ewentualne odstępstwa od zakazów które reguluje ustawa Prawo wodne.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków i budowli oraz przegrodzeń wewnętrznych;
 - 2) dopuszcza się elementy małej architektury oraz wyposażenie placów zabaw;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych;
 - 4) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
 - 5) dopuszcza się możliwość ogrodzenia terenu. Budowa ogrodzenia wyłącznie z elementów kamiennych, siatek metalowych lub drewna. Wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m i może różnić się od wysokości sąsiednich ogrodzeń maksymalnie o 10cm;
 - 6) obowiązuje zachowanie proporcji tak aby powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie uzupełniające nie przekroczyła 20% całkowitej powierzchni działki.

§20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KDD1” oraz „KDD3” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa.
2. Na obszarach na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat obowiązują zakazy i ewentualne odstępstwa od zakazów które reguluje ustawa Prawo wodne.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:
 - 1) zieleń towarzyszącą;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem „KDD2” ustala się przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu kołowego dla położonej przy nim zabudowy mieszkaniowej oraz obsługi przez służby techniczne.

2. Na obszarach na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat obowiązują zakazy i ewentualne odstępstwa od zakazów które reguluje ustawa Prawo wodne.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) zieleń towarzyszącą;
 - 2) budowę niezbędnych przyłączy sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń, metodami bezpiecznymi dla systemu korzeniowego drzew;
 - 3) budowę nawierzchni przepuszczalnej o szerokości 3m, metodami bezpiecznymi dla systemu korzeniowego drzew objętej ochroną alei dębowo-olszowej zgodnie z §6 pkt.8 ;
 - 4) pozostała część pasa drogowego ma pozostać pokryta powierzchnią biologicznie czynną.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**KDD4**” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa do ujęcia wody.
2. Na obszarach na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat obowiązują zakazy i ewentualne odstępstwa od zakazów które reguluje ustawa Prawo wodne.
3. Na terenie, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:
 - 1) zieleń towarzyszącą;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 6m.

§23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „**KDW1**” do „**KDW12**” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, niepubliczna z obowiązkiem dopuszczenia przejazdu dla służb publicznych.
2. Na obszarach na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat obowiązują zakazy i ewentualne odstępstwa od zakazów które reguluje ustawa Prawo wodne.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:
 - 1) zieleń towarzyszącą;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10m.

§24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od „**KDP1**” do „**KDP3**” ustala się przeznaczenie podstawowe – ciągi piesze wewnętrzne.
2. Na obszarach na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat obowiązują zakazy i ewentualne odstępstwa od zakazów które reguluje ustawa Prawo wodne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) zieleń towarzyszącą;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5m.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§26.

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

Przewodniczący Rady Gminy