

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 (Dz.U. z 2019 r. poz.506 i 1309) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730) 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 w skali 1:1000 stanowiącym integralną część planu i załącznik nr 1 do uchwały.

§2.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§3.

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) symbole terenu;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) strefa ochrony alei dębowo-olszowej;
 - 5) strefa kontynuacji szpaleru drzew;
 - 6) miejsce wskazania szerokości dróg w metrach;
 - 7) strefa o szer. 12m z zakazem zabudowy od granicy lasu;
 - 8) 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.;
 - 9) obszary szczególnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi $Q_{1\%}$ o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat.
2. Nie wymienione wyżej, pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny.

§5.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **przeznaczenie podstawowe terenu** - część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, 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;
 - 3) **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; Drugorzędne elementy budynku jak schody, wykusze, balkony, zadaszenia nad wejściami do budynków itp. nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2m;
 - 4) **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;

- 5) **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.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 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) rodzaje terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN - jak dla terenów przeznaczanych na cele mieszkaniowe;
 - b) tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej oznaczone symbolem ML - jak dla terenów przeznaczanych na cele mieszkaniowe.
- 6) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;

- 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 alei dębowo-olszowej:
 - a) obejmującą teren oznaczony na rysunku planu symbolem „KDD2” oraz pas o szerokości 9,2m na wschód od granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) w granicach strefy zakazuje się prowadzenia prac budowlanych za wyjątkiem 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) na pozostałym obszarze obowiązuje powierzchnia biologicznie czynną;
 - 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 i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
- 2) w zakresie minimalnych powierzchni działek:
 - a) 1000m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej „MN”;
 - b) 2500m² dla działki o zabudowie letniskowej i rekreacyjnej „ML”;
- 3) 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.

- 4) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 100°.

§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, obowiązuje jego prawidłowa przebudowa pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych;
- 2) odprowadzenie ilości 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 szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

§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) możliwość zaopatrzenia 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) cały obszar zainwestowania wyposażony jest w sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 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.
- 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. b, powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 10% powierzchni działki.
- 5) W zakresie gazyfikacji:
- Obszar objęty planem wyposażony jest w sieć gazową. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególnie w zakresie systemu gazowego.
- 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 100kW) 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.

§12.

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

§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 wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.
4. 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 od 0,1 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) wysokość budynków gospodarczych, wolnostojących garaży oraz innych budowli mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
 - 7) 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 odcieniach koloru czerwonego lub czarnego;
 - 8) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 6m od terenu „KDW”;
 - b) 4m od terenu od „KDP1” do „KDP3”;
 - 10) stanowiska postojowe na każdej działce budowlanej zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde 40m² powierzchni użytkowej usług;

- 11) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „**MN5**” ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.
4. 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 80% powierzchni działki budowlanej ma stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10% w stosunku do zapisu pkt.2 na nieruchomościach z zabudową istniejącą;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach o 0,1 do 0,3;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
 - 6) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9m;
 - 7) wysokość budynków gospodarczych, wolnostojących garaży oraz innych budowli 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 odcieniach koloru czarnego oraz gontem drewnianym;
 - 9) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6m od terenu „KDW”;
 - 11) stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie;
 - 12) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16.

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 wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.
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 ML3 obowiązuje, zgodnie z rysunkiem planu, szpaler drzew będący kontynuacją gatunkową alei dębowo - olszowej w odległości 1,5m od granicy z drogą KDD1 i odstępach ok.10m w zależności od warunków terenowych;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem ML3, obowiązuje następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy: tam gdzie istnieje bezpośredni dostęp, obowiązuje obsługa komunikacyjna od strony dróg o symbolach KDW3 lub 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 80% powierzchni działki budowlanej ma stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10% w stosunku do zapisu pkt.2 na nieruchomościach z zabudową istniejącą;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach o 0,1 do 0,3;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
 - 6) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9m;
 - 7) wysokość budynków gospodarczych, wolnostojących garaży oraz innych budowli 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 odcieniach koloru czarnego oraz gontem drewnianym;
 - 9) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 9,2m od terenu „KDD2”;
 - b) 6m od terenu „KDD”, „KDW”;
 - c) 4m od terenu „KDP1” do „KDP3”.
 - 11) stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie;
 - 12) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „R” ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się obiektów kubaturowych.
4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

§18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „WZ” ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, ujęć wodnych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej określone w przepisach szczególnych;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 3) dopuszcza się zieleń niską;
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.
4. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) nie ustala się wysokości urządzeń ze względu na brak potrzeby określenia takich parametrów;
 - 2) ustala się co najmniej 80% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§19.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem „E” ustala się przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną;
 - 2) użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.
4. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) wysokość budynków i budowli mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
 - 2) co najmniej 10% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZP” ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się budynków i budowli;
 - 2) dopuszcza się urządzenia rekreacji;
 - 3) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.
4. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się co najmniej 80% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KDD1” oraz „KDD3” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) zieleń towarzyszącą;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

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 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 terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) zieleni 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.
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „**KDW1**” do „**KDW12**” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:
 - 1) zieleni towarzyszącą;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10m, zgodnie z rysunkiem planu.

§24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od „**KDP1**” do „**KDP3**” ustala się przeznaczenie podstawowe – ciągi piesze.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) zieleni towarzyszącą;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§25.

Traci moc uchwała nr XXXII/303/2002 Rady Gminy Czernica z dnia 30.08.2002r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Nadolice Wielkie.

§26.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§27.

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

Przewodniczący Rady Gminy