

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Złoty Stok.

§ 11

Traci moc uchwała nr XL/259/06 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie w sprawie przyjęcia „Programu pomocowego dla przedsiębiorców tworzących na terenie Gminy Złoty Stok nowe miejsca pracy”.

§ 12

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

JERZY TICHANOWICZ

2224

**UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA
NR XVI/97/2008**

z dnia 6 czerwca 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rozwojowych osiedla mieszkaniowego w obrębie Chrzastawa Mała, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica” uchwalonym przez Radę Gminy Czernica uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXXVIII/350/2006 Rady Gminy Czernica z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Chrzastawa Mała, gmina Czernica, Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

R o z d z i a ł 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rozwojowych osiedla mieszkaniowego w obrębie Chrzastawa Mała, gmina Czernica, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o pow. 31,9 ha położony w północnej części obrębu Chrzastawa Mała, który jest ograniczony: od północy – północną granicą terenu rzeki Graniczna, od wschodu – zachodnimi granicami terenów dróg nr geod. 269 i 291, od południa – południową granicą terenu drogi nr geod. 337, oraz od zachodu – zachodnimi granicami terenów działek nr geod. 345/1 i 283/6, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w sprawie sposobu realizacji inwestycji zapisanych w planie, które należą do zadań wła-

snych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,

- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

1. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres ustaleń zgodny z art. 4 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.,
- 13) rozmieszczenie inwestycji celu publicznego.

§ 3

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, a także akty prawa miejscowego,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów i oznaczony symbolem literowym przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w całości lub w części powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż przeznaczenie podstawowe, które w całości lub w części dopuszcza się jako dominujące w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu,
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca odpowiednio przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie dopuszczalne terenu, w sposób określony ustaleniami planu,
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć, że uciążliwość dla środowiska usługi oraz jej urządzeń towarzyszących odpowiada ustaleniom § 7 ust. 2,
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu rodzimego pokrytego roślinnością lub wodą powierzchniową na działce budowlanej, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rozwojowych osiedla mieszkaniowego w obrębie Chrzastawa Mała, gmina Czernica.

- 10) wskaźniku zabudowy działki (terenu) – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni działki (terenu) zajętej przez rzuty przyziemia wszystkich budynków tam usytuowanych w ich obrysie zewnętrznym – do całkowitej powierzchni działki (terenu),
- 11) wysokości budynku – należy przez to rozumieć pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej górnej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
- 12) zabudowie o cechach tradycyjnych i regionalnych – należy przez to rozumieć zabudowę tradycyjnie ukształtowaną w procesie historycznym, zrealizowaną na określonym, wyodrębnionym obszarze kulturowym (regionie), w sposób charakterystyczny dla miejscowych tradycji funkcjonalno-przestrzennych, techniczno-budowlanych i architektonicznych, która powinna być udokumentowana i podlegająca ochronie konserwatorskiej zabytków na podstawie przepisów odrębnych.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi związanymi z planowaniem przestrzennym.

§ 4

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) podstawowe lub dopuszczalne przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi,
- 6) wymagany kierunek obsługi terenu od frontu działek budowlanych,
- 7) wymagane usytuowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 8) istniejąca zieleń wysoka do zachowania,
- 9) planowana zieleń wysoka.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu mają znaczenie informacyjne.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla terenów

§ 5

Przeznaczenie terenów

1. Ustala się w obszarze planu następujące kategorie podstawowego przeznaczenia terenów, określonych liniami rozgraniczającymi oraz symbolami literowymi wg rysunku planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących,
- 2) **MNU/U/** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących z usługami, lub tereny zabudowy usługowej,
- 3) **UO/UZ/** – tereny zabudowy usług oświaty – przedszkola, lub zabudowy usług zdrowia – przychodnia lekarska,
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- 5) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- 6) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
- 7) **ZP/US** – tereny rekreacyjno-sportowe,
- 8) **KDL** – tereny dróg lokalnych,
- 9) **KDD** – teren ulicy dojazdowej,
- 10) **KDW** – tereny ulic wewnętrznych,
- 11) **KPD** – tereny ulic pieszo-jezdnych,
- 12) **KP** – tereny ciągów pieszych,
- 13) **WS** – tereny wód stałych,
- 14) **WO** – tereny wód okresowych – rowy,
- 15) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych,
- 16) **K** – tereny urządzeń przesyłania, oczyszczania i usuwania ścieków opadowych.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Ustala się, wg rysunku planu i przepisów niniejszej uchwały, zasady i warunki kształtowania podstawowych elementów zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) układów komunikacji kołowej i pieszej,
 - 2) ośrodka usługowo-handlowego,
 - 3) zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - 4) zagospodarowania terenów mieszkaniowych i usługowych,
 - 5) zagospodarowania terenów zieleni, rekreacyjno-sportowych i wód powierzchniowych,
 - 6) zagospodarowania terenów urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do lokalnego krajobrazu i do okolicznej wartościowej zabudowy szczególnie o cechach tradycyjnych i regionalnych.
3. Program użytkowy i układ przestrzenny zabudowy ośrodka usługowo-handlowego, zlokalizowanego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U** i **MNU/U/**, należy dostosować do programu użytkowego i zabudowy ośrodka usługowego planowanego w wschodniej części osiedla, przy drodze lokalnej KDL1, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla mieszkaniowego w obrębie Chrzastawa Mała, gmina Czernica, uchwalonym przez Radę Gminy Czernica uchwałą nr IX/43/2007 z dnia 30 sierpnia 2007 r.
4. Program użytkowy i zabudowa ośrodka usługowo-handlowego na terenach **U** i **MNU/U/**, powinny przede wszystkim uwzględnić potrzeby mieszkańców planowanego osiedla i okolicznej ludności, potrzeby gminy i obsługi ruchu turystycznego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów określone w niniejszym planie.
5. Dla ośrodków usługowych wymienionych w ust. 3, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla mieszkaniowego, wymieniony w ust. 3, wyznacza orientacyjnie lokalną dominantę architektoniczną, którą należy uwzględnić w kompozycji układu przestrzennego całego zespołu.
6. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenów w obszarze planu należy ustalać w kompleksowych projektach budowlanych zespołów budynków mieszkaniowych i usługowych, realizowanych etapowo na wydzielonych przez inwestorów terenach, opracowanych wg ustaleń planu i przepisów odrębnych oraz na podstawie jednolitej całościowej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej obszaru planu.
7. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu określonym na rysunku planu i w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
8. Obowiązujące linie zabudowy ustalają usytuowanie najbardziej wysuniętej zewnętrznej ściany budynku od granicy działki, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej.
9. Dwustronne, obowiązujące linie zabudowy na parcelach narożnych określają maksymalnie narożne usytuowanie budynku, którego ściana zewnętrzna frontowa, oznaczona na rysunku planu, musi być usytuowana w sposób określony w ust. 8.
10. Nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają obszar określony planem, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.
11. Gabaryty zabudowy, szczególne warunki kształtowania zabudowy, oraz wskaźniki intensywności zabudowy, określa się w ustaleniach szczegółowych planu.
12. Wymaga się przekrycia budynków dachami dwu- lub wielospadowymi o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci 35–50°, krytymi dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym nierozprzestrzeniającym ogień, w kolorach ceglanych.
13. Układ głównych kalenic dachów budynków w stosunku do frontów działek budowlanych, oznaczonych na rysunku planu, określa się w ustaleniach szczegółowych planu.
14. Ustala się obowiązek realizacji ażurowych ogrodzeń działek od strony ulic i ciągów pie-

szych, o wysokości maksymalnej 150 cm, z użyciem materiałów drewnianych, metalowych, ceramicznych lub kamiennych, a także w formie żywopłotów lub szpalerów zieleni, oraz dopuszcza się rezygnację z ogrodzeń działek usługowych.

15. Dopuszcza się ogrodzenia działek w formie murków ceramicznych lub kamiennych dla zabudowy projektowanej i realizowanej kompleksowo na wyodrębnionych terenach w obszarze planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 13.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg i ulic.
2. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekraczać granic własnego terenu i nie może powodować przekroczenia obowiązujących norm środowiskowych określonych przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.
3. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz do gruntów.
4. Wprowadza się obowiązek gromadzenia, usuwania i unieszkodliwiania odpadów wg przepisów odrębnych, w sposób niezanieczyszczający środowisko i uwzględniający ich gospodarcze wykorzystanie.
5. Ustala się zakaz stosowania na okres stały indywidualnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.
6. Przed podjęciem działalności budowlanej oraz niwelacji terenów, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy gleby z terenów objętych tymi działaniami i użycie jej ponownie na terenach biologicznie czynnych.
7. Samosiejne drzewa i krzewy, pojedyncze i w zespołach, oznaczone i nieoznaczone na rysunku planu, należy zachować lub adaptować zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
8. Nasadzenia nowej zieleni należy dostosować do miejscowych warunków klimatycznych, glebowych i przyrodniczych oraz do funkcji izolacyjnych i krajobrazowych ustalonych dla zieleni w planie.
9. Tereny objęte planem znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „DOLINA WIDAWY”, projektowanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego. Wobec braku prawnych ustaleń planu ochrony tego obszaru, zasady zagospodarowania terenów objętych planem należy stosować wg przepisów odrębnych oraz wg ustaleń niniejszego planu.
10. Dla obszaru objętego planem, stanowiącego część planowanej, wyodrębnionej jednostki architektoniczno-krajobrazowej o charakterze

urbanistycznym, ustala się wg rysunku planu, strefy izolacyjne wzdłuż rzek: Granicznej i Bierzwiennej.

11. Zasady zagospodarowania stref wymienionych w ust.10 określa się w szczegółowych ustaleniach planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZI1 i ZI2.
12. Zabrania się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji obiektów budowlanych, z użyciem barw intensywnych o dużym nasyceniu, niestonowanych.
13. Zabrania się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych oraz ciągłych ogrodzeń pełnych o wysokości powyżej 0,6 m.
14. Zabrania się lokalizacji i realizacji w obszarze planu urządzeń i obiektów mogących dominować przestrzennie w krajobrazie: wielkoformatowych nośników i urządzeń reklamowych i informacyjnych oraz wysokościowych i wielkogabarytowych budowli i urządzeń technicznych, z wyłączeniem urządzeń drogowych i stacji transformatorowych ustalonych zgodnie z przepisami planu.
15. Zabrania się prowadzenia napowietrznych linii energetycznych i teletechnicznych.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.
2. Prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu.
3. W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych na koszt inwestora.
4. Na terenie objętym planem nie występują nadziemne obiekty zabytkowe ani dobra kultury współczesnej.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na terenach objętych planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL1 i KDL2,
 - 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD (część),
 - 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2 i ZP3,
 - 4) tereny rekreacyjne oznaczone na rysunku planu symbolami ZP/US1 i ZP/US2.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania obszarów wymienionych w ust. 1:
 - 1) na terenach dróg, lokalizację wszelkich obiektów niebędących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczegól-

- ności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych – należy uzgadniać z zarządcą drogi pod względem bezpieczeństwa ruchu drogowego, z zastrzeżeniem § 7 ust. 14 i 15,
- 2) na terenach zieleni urządzonej i terenach rekreacyjno-sportowych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wyizolowanych placów zabaw dla dzieci oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z elementami zagospodarowania terenów oraz z istniejącą i projektowaną zielenią niską i wysoką,
 - 3) na terenach rekreacyjno-sportowych dopuszcza się również lokalizację nieutwardzonych boisk do gry w piłkę ręczną, koszykówkę, siatkówkę, tenis itp.,
 - 4) zabrania się lokalizacji i realizacji budynków,
 - 5) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego należy stosować ustalenia § 7 ust. 14 i 15.
3. Przepisy określone w ust. 2 należy stosować również na innych terenach niż wymienione w ust. 1, wg ustaleń szczegółowych planu.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
 - 1) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania,
 - 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - 3) tereny zagrożone osuwaniem się ziemi.
2. W związku z treścią ust. 1 nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania takich terenów lub obiektów.
3. Dla terenów położonych wzdłuż zachodniej granicy planu, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN11, należy zrealizować niezbędne zabezpieczenia techniczne chroniące tereny i obiekty przed okresowymi wysokimi poziomami wód gruntowych, z uwzględnieniem:
 - 1) uwarunkowań lokalnych i zawartych w przepisach odrębnych,
 - 2) planowanego zagospodarowania i uzbrojenia technicznego terenów,
 - 3) planowanej niwelacji terenów do poziomu min. 123 m n.p.m. wg ustaleń § 12 ust. 1 i 2,
 - 4) warunków posadowienia budynków określonych w § 12 ust. 3 i 4,
 - 5) planowanej kanalizacji drenażowej, określonej w § 19. ust. 7.

§ 11

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dopuszcza się połączenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U1 i MNU/U/, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia

tych terenów oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych w planie dla terenu U1.

2. Powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 2500 m².
3. Wewnętrzne podziały terenów zabudowy mieszkaniowej nie są obowiązujące, pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego tych terenów, warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oraz następujących zasad podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnie działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących nie mogą być mniejsze niż 1000 m²,
 - 2) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 20 m, z wyłączeniem działek usytuowanych w układzie wachlarzowym oraz położonych w głębi zabudowy.
4. Położenie bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogi i ulice należy wyznaczać odpowiednio do rysunku planu.

§ 12

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W obszarach lokalnych obniżen terenowych obiekty budowlane należy wznosić na terenie zniwelowanym do poziomu obszaru otaczającego.
2. Niewyznaczone w planie rowy melioracji rolnych są przeznaczone do likwidacji i niwelacji wg obowiązującej prawomocnej decyzji administracyjnej.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków.
4. Na terenach określonych w § 25 ust. 5 pkt 2 oraz na rysunku planu symbolami UO/UZ/, MNU/U/ i U dopuszcza się podpiwniczanie budynków wg szczegółowych ustaleń planu.
5. Wzdłuż rzeki Granicznej należy wykonać drogę gruntową szerokości minimum 3 m, wg rysunku planu, do obsługi technicznej rzeki i terenów pompowni deszczowej.
6. Wzdłuż rzeki Bierzwiennej i wyznaczonego odcinka rowu melioracji rolnych, należy do ich obsługi zachować tereny wolne od zabudowy, wg ustaleń i rysunku planu.

§ 13

Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.
2. Dopuszcza się lokalizację i użytkowanie tymczasowych obiektów usługowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U i MNU/U/ do terminu oddania w użytkowanie na wymienionych terenach stałych obiektów usługowych o tym samym lub podobnym programie użytkowym co obiekty tymczasowe.

§ 14

Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego

Do realizacji celów publicznych o znaczeniu gminnym przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL1, KDL2, KDD.

§ 15

Ustalenie stawek procentowych

1. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, UO/UZ/, MNU/U/, U – w wysokości 15%,
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP, ZI, ZP/US, KDL, KDD, KDW, KPD, KP, WS, WO, E, K – w wysokości 0%.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16

Zasady powiązań i realizacji systemów

1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych poprzez planowane drogi lokalne KDL, zgodnie z „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica”:
 - 1) drogą KDL1 do drogi powiatowej 1929D w Chrzastawie Małej,
 - 2) drogą KDL2 do drogi powiatowej 1930D w Chrzastawie Małej,
 - 3) drogą KDL1 do drogi powiatowej 1930D w Chrzastawie Wielkiej.
2. Do obsługi obszaru objętego planem wyznacza się, wg rysunku planu, sklasyfikowany układ komunikacyjny zapewniający dojazd i dojście do wszystkich określonych działek budowlanych oraz budynków i urządzeń z nimi związanych.
3. Wymagany kierunek obsługi terenów, od frontów działek budowlanych, ustala się wg oznaczeń na rysunku planu.
4. Naroża parcel, przyległe do skrzyżowań dróg lokalnych, ulic dojazdowych, ulic wewnętrznych i pieszo-jezdnych, należy ściąć w odległości co najmniej 5 m od narożnika, mierząc wzdłuż linii rozgraniczających, lub ściąć wg przepisów odrębnych.
5. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.
6. Linie rozgraniczające dróg, ulic i terenów pieszych są również liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego.
7. Dopuszcza się ograniczone prowadzenie podziemnych sieci uzbrojenia technicznego i lokalizację technicznych urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych na terenach zieleni, pod warunkiem zachowania wymaganych odległości od placów zabaw oraz od istniejącej i projektowanej zieleni.
8. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń technicznych na parcelach właścicieli za ich zgodą,

bez naruszania ustalonych w planie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

9. Wszelkie inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej wymagają uzyskania od właścicieli sieci warunków technicznych przyłączenia lub odbioru mediów.
10. Realizacja dróg oraz urządzeń i sieci zewnętrznych infrastruktury technicznej, przebiegających poza obszarem planu, wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenów wg przepisów odrębnych.

§ 17

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz budowę rozdzielczej sieci w obszarze planu.
2. Rozdzielcza sieć wodociągowa powinna być dostosowana do przeciwpożarowego zapotrzebowania wodnego oraz wyposażona w hydranty przeciwpożarowe wg przepisów odrębnych.

§ 18

Ustalenia w zakresie kanalizacji sanitarnej

1. Obszar objęty planem należy wyposażyć w rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej.
2. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych poprzez przepompownię zlokalizowaną na terenach położonych we wschodniej części osiedla, do projektowanej gminnej sanitarnej sieci ciśnieniowej na warunkach określonych przez właściciela sieci.
3. Dopuszcza się odrębne odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do innych sanitarnych sieci ciśnieniowych istniejących w obszarze otaczającym, na warunkach określonych przez gminę i właściciela tych sieci.
4. Do terminu oddania w użytkowanie sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się na terenach zabudowy mieszkaniowej tymczasowe użytkowanie bezodpływowych, podziemnych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywozem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków.
5. Tereny wymienione w ust. 4 nie mogą przekroczyć 20% ogólnej powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianych w planie.

§ 19

Ustalenia w zakresie kanalizacji deszczowej i drenażowej

1. Obszar objęty planem należy wyposażyć w rozdzielczą sieć kanalizacji deszczowej obejmującą co najmniej tereny dróg, ulic i parkingów oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej.
2. Ustala się odprowadzanie wód opadowych przez przepompownię deszczową, oznaczoną na rysunku planu symbolem K, do rzeki Granicznej, na warunkach określonych przez zarządcę cieku oraz wg przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się inny system odprowadzania wód opadowych od wymienionego w ust. 2.
4. Z terenów niewymienionych w ust. 1 dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własne parcele wg przepisów odrębnych.
5. Wody opadowe zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi muszą być oczyszczone na terenie, na którym powstały zanieczyszczenia, przed odprowadzeniem ich do odbiornika.
6. Tereny, na których może dojść do zanieczyszczeń, o których mowa w ust. 5, należy utwardzić i skanalizować.
7. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN11, należy chronić poziomym drenażem opaskowym ułożonym od strony napływu wód gruntowych, z odprowadzeniem wody z drenażu do kanalizacji deszczowej lub wg warunków określonych przez zarządcę rzeki Bierzwiennej, z uwzględnieniem przepisów § 12. ust. 1, 2 i 3.

§ 20

Ustalenia w zakresie usuwania odpadów

1. Ustala się obowiązek usuwania odpadów bytowych w ramach gminnego systemu gromadzenia, usuwania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych.
2. Odpady gospodarcze i inne należy gromadzić i usuwać wg przepisów odrębnych.
3. System gromadzenia i usuwania odpadów winien gwarantować zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem.

§ 21

Ustalenia w zakresie gazownictwa

1. W uzbrojeniu technicznym dróg i ulic należy pozostawić rezerwę terenową na docelowe ułożenie rozdzielczej sieci gazowej.
2. Dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego do celów grzewczych.

§ 22

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą

1. Dopuszcza się realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwa gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i niekonwencjonalnych źródeł energii do celów grzewczych.
2. Wymaga się stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
3. Zbiorniki zewnętrzne na gaz płynny do celów grzewczych należy instalować przed linią zabudowy tylko jako podziemne lub półpodziemne zakopcowane z zastrzeżeniem ust. 5.
4. Dopuszcza się nadziemne instalowanie zbiorników na gaz płynny za linią zabudowy lub na zapleczu działki z uwzględnieniem wymagań technicznych oraz przepisów odrębnych w zakresie usytuowania zbiorników nadziemnych.
5. Zabrania się instalowania jakichkolwiek zbiorników na gaz płynny przed liniami zabudowy od strony dróg i ulic, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **UO/UZ/** z przeznaczeniem na usługi oświaty lub usługi zdrowia,
- 2) **U** z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe,
- 3) **MNU/U** z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniowo-usługową lub usługi,
- 4) **MN6, MN7, MN8 i MN11** – na parcelach budowlanych przeznaczonych na zabudowę mieszkaniowo-usługową wg ustaleń § 25 ust. 2.

§ 23

Ustalenia w zakresie elektroenergetyki

1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną terenów objętych planem oraz realizację kablowych sieci rozdzielczych średniego i niskiego napięcia wg warunków technicznych określonych przez właściciela sieci energetycznych.
2. W obszarze planu ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **E** przeznaczone na lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących w wersji „regionalnej” krytych spadziestymi dachami wg ustaleń określonych w §6. ust. 12.
3. Dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 2, usytuowanie stacji w odległości 1,5 m od tych linii oraz lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych wg zasad podanych w § 16 ust. 7 i 8, § 25 ust. 5 pkt 9, oraz wg warunków technicznych określonych przez dysponenta sieci energetycznych.
4. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia niewykorzystanych na cele elektroenergetyki terenów wymienionych w ust. 2 i scalenie ich z terenami sąsiednimi.
5. Zblokowane złącza kablowe i szafki pomiarowe należy sytuować na granicach posesji i wkomponować w ogrodzenie, lub sytuować w sposób estetyczny wg warunków dysponenta sieci energetycznych.

§ 24

Ustalenia w zakresie telekomunikacji

1. Dopuszcza się w obszarze planu realizację kablowych sieci oraz urządzeń teletechnicznych: telefonicznych, telewizji kablowej i innych, wg warunków określonych przez operatorów sieci z uwzględnieniem zasad podanych w § 16. ust. 6, 7 i 8.
2. Zabrania się lokalizacji i realizacji wieżowych masztów antenowych oraz budynków: i wielkogabarytowych budowli teletechnicznych.

R o z d z i a ł 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 25

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** z numerami od 1 do 14 włącznie ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w budynkach wolno stojących.

2. Dopuszcza się, na działkach budowlanych przy-
ległych frontami do drogi oznaczonej na rysunku
planu symbolem KDL2, lokalizowanie nieuciążli-
wych usług lokalnych z wyłączeniem usług han-
dlu detalicznego i gastronomii, wbudowanych
lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
o maksymalnej powierzchni użytkowej nie więk-
szej niż 40% powierzchni użytkowej budynku
mieszkalnego.
 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody
i krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - 1) w zakresie ochrony środowiska obowiązują
ustalenia określone w § 7 ust. 1, 2, 3, 4, 5
i 6 oraz w § 19 ust. 5 i 6,
 - 2) w zakresie ochrony przyrody obowiązują
ustalenia określone w § 7 ust. 7 i 8,
 - 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego
obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 9,
12, 13, 14 i 15.
 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturo-
wego i zabytków, należy stosować ustalenia
określone w § 8.
 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu
przestrzennego, parametrów i wskaźników
kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania
terenów, ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy, określo-
na w § 3 ust. 1 pkt 11, nie może przekra-
czać 9 m i maksymalnie może zawierać
1 kondygnację nadziemną oraz poddasze,
z odstępstwem wg pktu 2,
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu
symbolami MN6 i MN8, działki budowlane
przyległe frontami do drogi oznaczonej na
rysunku planu symbolem KDL2 mogą po-
siadać podpiwniczoną zabudowę mieszka-
niowo-usługową o maksymalnej wysokości
12 m, zawierającej 2 kondygnacje nadziem-
ne oraz poddasze – pod warunkiem komple-
ksowego projektowania takiej zabudowy
na tych działkach,
 - 3) dopuszcza się, dla własnych potrzeb wła-
ścicieli, budowę garaży na samochody oso-
bowe lub dostawcze jako obiekty wbudo-
wane, dobudowane lub wolno stojące,
skomponowane z bryłą budynku mieszka-
lnego lub mieszkalno-usługowego,
 - 4) w kształtowaniu zabudowy należy uwzględ-
nić ustalenia określone w § 6 ust. 2, 6 i 12,
 - 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu
symbolami MN1 do MN14 układ głównej
kalenicy dachów budynków w stosunku do
wyznaczonych frontów działek określa ry-
sunek planu – z wyłączeniem budynków
usytuowanych wg pkt 6,
 - 6) dla wydzielonych kompozycyjnie zespołów
budynków jednorodzinnych, realizowanych
na terenach wymienionych w pkt 5, dla bu-
dynków określonych w ust. 2 oraz usytu-
owanych w odległości 13 m wg pktu 7 –
dopuszcza się dachy o dowolnym układzie
głównych kalenic w stosunku do wyzna-
czonych frontów działek,
 - 7) obowiązujące linie zabudowy, usytuowane
równoległe w odległości 7–13 m od linii
rozgraniczających tereny, ustala rysunek
planu z odpowiednim wymiarowaniem,
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, usytu-
owane równoległe w odległości 7–13 m od
linii rozgraniczających tereny, ustala ry-
sunek planu z odpowiednim wymiarowaniem,
 - 9) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy
od granic działek trafostacji – planowanych
oraz lokalizowanych dopuszczalnie wg usta-
leń § 23. ust. 3, powinna wynosić 7 m,
 - 10) wskaźnik zabudowy działki nie może prze-
kroczyć 30% jej powierzchni, a powierzch-
nia biologicznie czynna nie może być mniej-
sza niż 50% powierzchni działki, z wyłącze-
niem działek usytuowanych w sposób okre-
ślony w ust. 2,
 - 11) wskaźnik zabudowy działek usytuowanych
w sposób określony w ust. 2, nie może
przekroczyć 40% jej powierzchni, a po-
wierzchnia biologicznie czynna nie może
być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 12) w zagospodarowaniu terenów należy rów-
nież uwzględnić ustalenia określone w § 6
ust. 8, 9, 10, 14 i 15, § 22 ust. 3, 4, 5
pkt 4 oraz § 23 ust. 5.
6. W zakresie zasad zagospodarowania terenów lub
obiektów podlegających ochronie, ustalonych na
podstawie przepisów odrębnych, należy stoso-
wać przepisy § 10 ust. 3.
 7. W zakresie szczególnych warunków zagospoda-
rowania terenów oraz ograniczeń w ich użytko-
waniu, należy stosować ustalenia określone
w § 12 ust. 1, 2 i 3.
 8. W zakresie szczególnych zasad i warunków
scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
 - 1) należy odpowiednio stosować ustalenia okre-
ślone w § 11 ust. 3 i 4,
 - 2) dopuszcza się zmianę powierzchni terenów
oznaczonych na rysunku planu symbolami
MN4 i MN7, poprzez korektę linii rozgranicza-
jącej te tereny, wzdłuż rzeki Granicznej, od
terenów oznaczonych na rysunku planu sym-
bolem Z11 – w związku z ustaleniami § 8,
ust. 5.
 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy
i budowy systemów komunikacji i infrastruktury
technicznej, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminne-
go na warunkach określonych przez dyspo-
nenta sieci,
 - 2) usuwanie nieczystości płynnych do kanali-
zacji sanitarnej na warunkach określonych
przez dysponenta sieci, z odstępstwem wg
§ 18 ust. 4 i 5,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych na własne
parcelę wg przepisów odrębnych, z zastrze-
żeniem § 19 ust. 5, 6 i 7. Tereny zabudowy
mieszkalniowej z usługami należy objąć ka-
nalizacją deszczową przynajmniej w strefie
frontowej działek budowlanych,
 - 4) odprowadzanie wód z drenażów wg ustaleń
§ 19 ust. 7,
 - 5) usuwanie odpadów na warunkach określo-
nych przez gminę oraz wg przepisów od-
rębnych,

- 6) zaopatrzenie w gaz sieciowy, po zrealizowaniu sieci rozdzielczej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 8) dostęp do usług telekomunikacyjnych, po zrealizowaniu sieci rozdzielczych, wg warunków określonych przez operatorów sieci,
- 9) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL1 i KDL2 oraz odpowiednio z ulic KDW i KPD,
- 10) podłużne, zatokowe parkingi samochodów osobowych dla interesantów, przy zabudowie mieszkaniowej z usługami, należy lokalizować z dwóch stron jezdni, na terenie drogi KDL2, wg warunków zarządcy drogi, w ilości co najmniej 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usługowej,
- 11) wjazdy i wejścia na parcele należy sytuować od frontów działek budowlanych, wg oznaczeń na rysunku planu.

§ 26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU/U/** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi w budynkach wolno stojących,
 - 2) uzupełniające: parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych,
 - 3) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przeznaczenia dopuszczalnego: usług nieuciążliwych, należy stosować odpowiednio wg ustaleń § 28.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - 1) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 1, 2, 3, 4, 5 i 6 oraz w § 19 ust. 5 i 6,
 - 2) w zakresie ochrony przyrody obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 7 i 8,
 - 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 9, 12, 13, 14 i 15.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, należy stosować ustalenia określone w § 8.
5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) usługi nieuciążliwe nie mogą przekraczać 100 m² powierzchni użytkowej i mogą być dobudowane lub wbudowane w budynek mieszkalny,
 - 2) dopuszcza się dla własnych potrzeb właścicieli, budowę garaży na samochody osobowe i dostawcze, wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących, skomponowanych z budynkiem mieszkalno-usługowym,
 - 3) wysokość zabudowy, określona w § 3 ust. 1 pkt 11, nie może przekraczać 10 m i powinna zawierać 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze,
 - 4) dopuszcza się dachy o podłużnym i poprzecznym układzie głównych kalenic w stosunku do wyznaczonych na rysunku planu frontów działek,
 - 5) w kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić ustalenia określone w § 6 ust. 2-6 i 12,
 - 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane równolegle w odległości 7 m od linii rozgraniczających tereny – ustala rysunek planu,
 - 7) wskaźnik zabudowy działki nie może przekroczyć 40% jej powierzchni, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 8) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić również ustalenia określone w § 6 ust. 8, 9, 10, 14 i 15, § 22 ust. 4 i 5 oraz § 23 ust. 5.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się:
 - 1) należy stosować ustalenia określone w § 12 ust. 1,
 - 2) dopuszcza się podpiwniczenia budynków na cele techniczne i magazynowe, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zwiększających odporność budynków na okresowe wysokie poziomy wód gruntowych.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
 - 1) podział nieruchomości należy wykonać zgodnie z rysunkiem planu.
8. W zakresie zasad tymczasowego urzędzenia i użytkowania terenów, należy stosować ustalenia określone w § 13.
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 2) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci, zastrzeżeniem § 19 ust. 5 i 6,
 - 4) usuwanie odpadów na warunkach określonych przez gminę oraz wg przepisów odrębnych,
 - 5) zaopatrzenie w gaz sieciowy, po zrealizowaniu sieci rozdzielczej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 7) dostęp do usług telekomunikacyjnych, po zrealizowaniu sieci rozdzielczych, na warunkach określonych przez operatorów sieci,

- 8) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL1 oraz z ulicy oznaczonej symbolem KDW1,
- 9) dopuszcza się urządzenie podziemnych, zatokowych parkingów na samochody osobowe w pasie drogi KDL1, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę tej drogi oraz dopuszcza się dojazd i dojście do usług od strony drogi KDL1.

§ 27

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO/UZ/** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: usługi oświaty – przedszkola,
 - 2) dopuszczalne: usługi służby zdrowia – przychodnia lekarska,
 - 3) uzupełniające: mieszkanie właściciela lub mieszkania personelu obsługi oraz parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych używanych na własne potrzeby.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - 1) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 1, 2, 3, 4, 5 i 6 oraz w § 19 ust. 5 i 6,
 - 2) w zakresie ochrony przyrody obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 7 i 8,
 - 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 9, 12, 13, 14 i 15.
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, należy stosować ustalenia określone w § 8.
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania fauny przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) przy sytuowaniu budynku przedszkola należy przestrzegać wymaganego przez przepisy odrębne czasu nasłonecznienia sal zajęć i placów zabaw dla dzieci oraz właściwej orientacji wobec stron świata, zaplecza technicznego, kuchennego i pomieszczeń sanitarnych,
 - 2) program użytkowy zabudowy należy przede wszystkim uzależnić od dopuszczalnej wysokości i wielkości zabudowy działki, określonych w pkt 4 i 10,
 - 3) dopuszcza się w budynku przychodni lekarskiej lokalizację apteki,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy, określona w § 3 ust. 1 pkt 11, nie może przekraczać 10 m i maksymalnie może zawierać 1 kondygnację nadziemną oraz użytkowe poddasze,
 - 5) dopuszcza się, dla własnych potrzeb właściciela i personelu obsługi, realizację mieszkań oraz garaży na samochody osobowe i dostawcze, jako obiektów wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących, skomponowanych z zabudową usługową,
 - 6) dopuszcza się dachy o dowolnym układzie głównych kalenic w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu frontu parceli, przyległego do ulicy KDW5,
 - 7) w kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić ustalenia określone w § 6 ust. 2, 6 i 12,
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane równolegle w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicę oraz w odległości 7 m od pozostałych linii rozgraniczających teren określony w ust. 1 – ustala rysunek planu z zastrzeżeniem wg pkt 9,
 - 9) budynki należy sytuować w odległościach większych niż podane w pkt 8, jeżeli tak stanowią przepisy odrębne,
 - 10) wskaźnik zabudowy działki nie może przekroczyć 40% jej powierzchni, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - 11) na obwodzie działki, wg rysunku planu, wymagany jest izolacyjny szpaler zieleni wysokiej i niskiej,
 - 12) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - 13) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić również ustalenia określone w § 6 ust. 10, 14 i 15, § 22 ust. 4 i 5 oraz w § 23 ust. 5.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się:
 - 1) należy stosować ustalenia określone w § 12 ust. 1,
 - 2) dopuszcza się podpiwniczenia budynków na cele techniczne i magazynowe, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zwiększających odporność budynków na okresowe wysokie poziomy wód gruntowych.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości, dopuszcza się wydzielenie działki na realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 2) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci, z zastrzeżeniem § 19 ust. 5 i 6,
 - 4) usuwanie odpadów na warunkach określonych przez gminę oraz wg przepisów odrębnych,
 - 5) zaopatrzenie w gaz sieciowy, po zrealizowaniu sieci rozdzielczej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 7) dostęp do usług telekomunikacyjnych, po zrealizowaniu sieci rozdzielczych, na warunkach określonych przez operatorów sieci,

- 8) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL1 i KDL2 oraz z ulic KDW5 i KDW6,
- 9) zatokowy parking dla samochodów osobowych interesantów i personelu obsługi, należy zapewnić wg warunków zarządcy ulicy, wzdłuż ulicy KDW5, zgodnie z rysunkiem planu, lub na własnej parceli wg przepisów odrębnych,
- 10) wjazdy i wejścia na teren parceli należy sytuować od frontu działki, przylegającego do ulicy KDW5.

§ 28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U1 i U2 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: usługi nieuciążliwe,
 - 2) uzupełniające: mieszkania właścicieli lub personelu obsługi, stacje transformatorowe oraz parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych.
 2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - 1) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 1, 2, 3, 4, 5 i 6 oraz w § 19 ust. 5 i 6,
 - 2) w zakresie ochrony przyrody obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 7 i 8,
 - 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 9, 12, 13, 14 i 15.
 3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, należy stosować ustalenia określone w § 8.
 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania tadu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) program użytkowy oraz układ przestrzenny zabudowy usługowej należy ustalać z uwzględnieniem zasad określonych w § 6 ust. 3, 4, 5 i 6,
 - 2) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektu handlowego, nie wliczając do niej powierzchni usług gastronomicznych, nie może być większa niż 1000 m²,
 - 3) wysokość zabudowy, określona w § 3 ust. 1 pkt 11, nie może być wyższa niż 14 m i może zawierać 1-2 kondygnacje nadziemne oraz użytkowe poddasza,
 - 4) dopuszcza się, dla własnych potrzeb właścicieli, realizację mieszkań oraz garaży na samochody osobowe i dostawcze, jako obiekty wbudowane, dobudowane lub wolno stojące, skomponowane z zabudową usługową,
 - 5) dopuszcza się dachy o dowolnym układzie głównych kalenic w stosunku do linii rozgraniczających ulice i drogi,
 - 6) w kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić ustalenia określone w § 6 ust. 2 i 12,
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy, usytuowane równolegle w odległości 7 m od linii rozgraniczających tereny oraz od granic par-
- kingów wymienionych w ust. 8 pkt 9 - ustala rysunek planu z zastrzeżeniem wg pkt 8 i 9.
 - 8) dopuszcza się wysunięcie części budynków w formie ryzalitów przed nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość do 1,5 m w kierunku dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL1 i KDL2,
 - 9) budynki należy sytuować w odległościach większych niż podane w pkt 7, jeżeli tak stanowią przepisy odrębne,
 - 10) wskaźnik zabudowy działki nie może przekroczyć 40% jej powierzchni, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 11) na obwodach działek usługowych, co najmniej od strony terenów zieleni urządzonej i sąsiednich parceli, należy nasadzić izolacyjne szpalery zieleni wysokiej i niskiej, wg rysunku planu,
 - 12) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić również ustalenia określone w § 6 ust. 10, 14 i 15, § 22 ust. 4 i 5 oraz § 23 ust. 5.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się:
 - 1) należy stosować ustalenia określone w § 12 ust. 1,
 - 2) dopuszcza się podpiwniczenia budynków na cele techniczne i magazynowe, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zwiększających odporność budynków na okresowe wysokie poziomy wód gruntowych.
 6. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, należy stosować ustalenia określone w § 11 ust. 1 i 2.
 7. W zakresie zasad tymczasowego urzędzenia i użytkowania terenów, należy stosować ustalenia określone w § 13.
 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 2) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci, zastrzeżeniem § 19 ust. 5 i 6,
 - 4) usuwanie odpadów na warunkach określonych przez gminę oraz wg przepisów odrębnych,
 - 5) zaopatrzenie w gaz sieciowy, po zrealizowaniu sieci rozdzielczej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 7) dostęp do usług telekomunikacyjnych, po zrealizowaniu sieci rozdzielczych, na warunkach określonych przez operatorów sieci,

- 8) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić odpowiednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL1 i KDL2, z ulicy KDW1 oraz dostęp pieszy z terenu oznaczonego symbolem ZP1,
- 9) miejsca postojowe dla samochodów osobowych interesantów, należy sytuować na własnych działkach, wzdłuż drogi lokalnej KDL1, odpowiednio do rysunku planu, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozcięcie 40 m² powierzchni użytkowej usługowej.

§ 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2 i ZP3 ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - 1) należy stosować ustalenia określone w § 7 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 14 i 15,
 - 2) wymaga się wysokiego zadrzewienia izolacyjno-krajobrazowego wg oznaczeń na rysunku planu.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, należy stosować przepisy § 8.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:
 - 1) należy stosować ustalenia określone w § 9 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 pkt 2 i 4,
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP2 i ZP3, należy przeprowadzić ciągi piesze wg rysunku planu.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się zakaz wewnętrznego podziału terenów.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wg ustaleń § 16 ust. 7 z zastrzeżeniem § 7 ust. 14 i 15 oraz § 24 ust. 2,
 - 2) dopuszcza się ograniczony ruch kołowy samochodów po placach i ciągach pieszych do obsługi technicznej terenów zieleni.

§ 30

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZI1, ZI2 i ZI3 ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleni izolacyjna.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - 1) należy stosować ustalenia określone w § 7 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 14 i 15,
 - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZI1, należy wzdłuż rzeki Granicznej oraz na obwodzie terenu oznaczonego symbolem K, nasadzić szpalety wysokiej zieleni izolacyjno-krajobrazowej wg rysunku planu.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, należy stosować przepisy § 8.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) należy stosować przepisy określone w § 12 ust. 5 i 6,
 - 2) zakazuje się lokalizacji i realizacji budynków.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się zakaz wewnętrznego podziału terenów.
 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wg ustaleń § 16 ust. 7 z zastrzeżeniem § 7 ust. 14 i 15 oraz § 24 ust. 2,
 - 2) dopuszcza się ograniczony ruch kołowy samochodów do obsługi technicznej terenów.

§ 31

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP/US1 i ZP/US2 ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rekreacyjno-sportowe.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - 1) należy stosować ustalenia określone w § 7 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 14 i 15,
 - 2) wymaga się wysokiego zadrzewienia izolacyjno-krajobrazowego wg oznaczeń na rysunku planu.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, należy stosować przepisy § 8.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:
 - 1) należy stosować ustalenia określone w § 9 ust. 1 pkt 4 oraz ust. 2 pkt 2, 3 i 4,
 - 2) należy urządzić place zabaw dla małych dzieci, odizolowane zielenią wysoką i niską od boisk sportowych.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się zakaz wewnętrznego podziału terenów.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wg ustaleń § 16 ust. 7 z zastrzeżeniem § 7 ust. 14 i 15 oraz § 24 ust. 2,
 - 2) dopuszcza się ograniczony ruch kołowy samochodów do obsługi technicznej terenów wymienionych w ust. 1.

§ 32

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1 ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna (część) z przeprawą mostową przez rzekę Graniczną.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7 ust. 1, 3, 4, 6, 8, 14 i 15.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, należy stosować przepisy § 8.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, należy

stosować ustalenia określone w § 9 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1 i 4.

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

1) kompleksowa realizacja drogi z przeprawą mostową przez rzekę Graniczną, wraz z infrastrukturą techniczną, wymaga oprócz

ustaleń niniejszego planu, uwzględnienia również odpowiednich ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla mieszkaniowego w obrębie Chrząstawa Mała, gmina Czernica uchwalonym przez Radę Gminy Czernica uchwałą nr IX/43/2007 z dnia 30 sierpnia 2007 r.,

2) docelowa szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15 m, jezdnia dwukierunkowa szerokości minimum 6 m, dwustronne chodniki szerokości minimum 2 m każdy z pasami zieleni przyulicznej, ścieżkami rowerowymi lub z zatokowymi, podłużnymi parkingami samochodów osobowych – wg potrzeb,

3) przeprawa mostowa przez rzekę Graniczną wg przepisów odrębnych oraz warunków określonych przez zarządcę cieku, z uwzględnieniem ustaleń § 38,

4) infrastrukturę techniczną należy realizować w zakresie ustalonym w rozdz. 3,

5) zasady powiązań i realizacji systemów należy stosować wg ustaleń § 16 oraz wg warunków określonych przez zarządców dróg, ulic i sieci technicznych.

§ 33

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL2** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7 ust. 1, 3, 4, 6, 8, 14 i 15.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, należy stosować przepisy § 8.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, należy stosować ustalenia określone w § 9 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1 i 4.

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15 m,

2) jezdnia dwukierunkowa szerokości minimum 6 m,

3) dwustronne chodniki szerokości minimum 2 m każdy z pasami zieleni przyulicznej lub z zatokowymi, podłużnymi parkingami samochodów osobowych – wg potrzeb,

4) infrastrukturę techniczną należy realizować w zakresie ustalonym w rozdz. 3,

5) zasady powiązań i realizacji systemów należy stosować wg ustaleń § 16 oraz wg warunków określonych przez zarządców dróg, ulic i sieci technicznych.

§ 34

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa (część).

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7 ust. 1, 3, 4, 6, 8, 14 i 15.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, należy stosować przepisy § 8.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, należy stosować ustalenia określone w § 9 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 1 i 4.

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

1) dopuszcza się częściową realizację docelowej infrastruktury technicznej ulicy,

2) kompleksowa, docelowa realizacja ulicy wymaga ustalenia lokalizacji i warunków zabudowy w odrębnym opracowaniu planistycznym, obejmującym część terenu ulicy łączącą poza obszarem niniejszego planu, na terenach rolnych,

3) orientacyjna docelowa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających minimum 10 m, jezdnia szerokości minimum 5 m, chodniki dwustronne szerokości minimum 2 m każdy.

§ 35

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2**, **KDW3**, **KDW4**, **KDW5**, **KDW6**, **KDW7** i **KDW8** ustala się przeznaczenie podstawowe: ulice wewnętrzne.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7 ust. 1, 3, 4, 6, 8, 14 i 15.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, należy stosować przepisy § 8.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, należy stosować ustalenia określone w § 9 ust. 2 pkt 1 i 4 oraz ust. 3.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, należy stosować ustalenia § 12 ust. 1 i 2.

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

1) ulice **KDW1**, **KDW2**, **KDW3**, **KDW5** i **KDW8** – szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jezdnie dwukierunkowe szerokości minimum 5 m, dwustronne chodniki szerokości minimum 2 m każdy, dopuszczalna korekta szerokości ulic na lukach ulic,

2) ulice **KDW4**, **KDW7** i **KDW8** – szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, jezdnie dwukierunkowe szerokości minimum 5 m, dwustronne chodniki,

3) place manewrowe ulic **KDW3** i **KDW8** – minimum 14 x 14 m wg rysunku planu,

4) place manewrowe ulic **KDW4** i **KDW7** – wg rysunku planu z sięgaczami szerokości minimum 6 m,

5) infrastrukturę techniczną należy realizować w zakresie ustalonym w rozdz. 3,

- 6) zasady powiązań i realizacji systemów należy stosować wg ustaleń § 16 oraz wg warunków określonych przez zarządców dróg, ulic i sieci technicznych.

§ 36

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KPD1**, **KPD2**, **KPD3**, **KPD4** i **KPD5** ustala się przeznaczenie podstawowe: ulice pieszo-jezdne.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7 ust. 1, 3, 4, 6, 8, 14 i 15.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, należy stosować przepisy § 8.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, należy stosować ustalenia określone w § 9 ust. 2 pkt 1 i 4 oraz ust. 3.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, należy stosować ustalenia określone w § 12 ust.1 i 2.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) szerokość ulic w liniach rozgraniczających minimum 6 m,
 - 2) place manewrowe ulic **KPD1**, **KPD2**, **KPD3** i **KPD4** o wymiarach minimum 14 x 14 m wg rysunku planu,
 - 3) infrastrukturę techniczną należy realizować w zakresie ustalonym w rozdz. 3,
 - 4) zasady powiązań i realizacji systemów należy stosować wg ustaleń § 16 oraz wg warunków określonych przez zarządców dróg, ulic i sieci technicznych.

§ 37

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KP1**, **KP2**, **KP3** i **KP4** ustala się przeznaczenie podstawowe: ciągi piesze.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 14 i 15.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, należy stosować przepisy § 8.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) szerokość ciągów pieszych w liniach rozgraniczających minimum 5 m,
 - 2) dopuszcza się ograniczony ruch kołowy samochodów do obsługi technicznej terenów,
 - 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w zakresie ustalonym w rozdz. 3,
 - 4) zasady powiązań i realizacji systemów należy stosować wg ustaleń § 16 oraz wg warunków określonych przez zarządców dróg, ulic i sieci technicznych.

§ 38

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: wody stałe – rzeka Graniczna.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów, ustala się:

- 1) zasady ochrony i zagospodarowania terenu należy stosować wg przepisów odrębnych oraz wg warunków określonych przez zarządcę cieku,
- 2) koryto rzeki Granicznej w obszarze planu, oraz odpowiednio w obszarze otaczającym, należy uregulować, pogłębić i dostosować do bezpiecznego dla środowiska przepływu wody przy stanach maksymalnych rzeki, oraz do odbioru zrzutów z kanalizacji deszczowej, z wyznaczonych terenów w obszarze planu, oraz z innych terenów przewidzianych do skanalizowania w obszarze otaczającym,
- 3) należy w maksymalnym stopniu zachować towarzyszącą rzece istniejącą zieleń wysoką i niską, oznaczoną na rysunku planu,
- 4) dojazd i dostęp do rzeki zapewnia droga techniczna określona w § 12 ust. 5,
- 5) dopuszcza się poszerzenie terenu rzeki poprzez korektę linii rozgraniczającej teren rzeki Granicznej od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z11**, jeżeli takie będą wymagania związane z jej regulacją.

§ 39

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WO** ustala się przeznaczenie podstawowe: rów melioracyjny.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) do rowu należy zapewnić dwustronny dostęp, w pasach wolnych od zabudowy, szerokości minimum 4 m, umożliwiającym przeprowadzenie prac konserwacyjnych,
 - 2) dopuszcza się zarurowanie rowu lub jego likwidację wg przepisów odrębnych,
 - 3) zasady ochrony i zagospodarowania terenu należy stosować wg przepisów odrębnych oraz wg warunków określonych przez zarządcę rowu.

§ 40

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren urzędów oczyszczania i usuwania ścieków opadowych.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7 ust. 1, 2, 3, 4, 6, 13, 14 i 15.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, należy stosować przepisy § 8.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) na terenie wymienionym w ust.1 ustala się lokalizację pompowni deszczowej z zastrzeżeniem § 19 ust. 2, 3, 5 i 6.
 - 2) dojazd do terenu pompowni zapewnia droga techniczna z placem manewrowym, określona w § 12 ust. 5,

- 3) strefę izolacyjną pompowni zapewnia planowana, obwodowa zieleni wysoka i niska na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem Z11, wg ustaleń § 30 ust. 2 pkt 2,
- 4) dopuszcza się korektę powierzchni, linii rozgraniczających i sposobu zagospodarowania terenu pompowni, wg potrzeb technicznych lub technologicznych.

R o z d z i a ł 5

Przepisy końcowe

§ 41

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 42

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 43

Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Gminy Czernica.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

KAROL PIETRUCHA

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy Czernica nr XVI/97/2008 z dnia 6 czerwca 2008 r. (poz. 2224)

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów rozwojowych osiedla mieszkaniowego w obrębie Chrzęstawa Mała, gmina Czernica, inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści § 14 uchwały, ustala się sfinansowanie inwestycji z zakresu budowy dróg gminnych i ich infrastruktury technicznej oraz koszty wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego gminy, w kwocie około 1.850.312 zł.

§ 2

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1, będą:
 - 1) środki własne gminy,
 - 2) środki pozyskane z Programu Unii Europejskiej ISPA,
 - 3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - 4) kredyt bankowy.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy Czernica nr XVI/97/2008 z dnia 6 czerwca 2008 r. (poz. 2224)

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rozwojowych osiedla mieszkaniowego w obrębie Chrzęstawa Mała, gmina Czernica, podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Gminy Czernica nie przyjmuje rozstrzygnięć zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 ze zm.).

2225

UCHWAŁA RADY GMINY KOBIERZYCE NR XXI/261/08

z dnia 11 czerwca 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Wrocławską, Słoneczną i Ogrodową w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz w związku uchwałą nr XII/162/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 17 sierpnia 2007 r. i po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje: