

**UCHWAŁA NR IX/43/2007
RADY GMINY CZERNICA
z dnia 30 sierpnia 2007 r.**

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (DZ. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. z 2003r. 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 2007r. oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr X/135/2003 Rady Gminy Czernica z dnia 26 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Chrzastawie Małej, Rada Gminy Czernica uchwała co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla mieszkaniowego w obrębie Chrzastawa Mała, gmina Czernica, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o pow. 56,9 ha położony w północnej części obrębu Chrzastawa Mała, który jest ograniczony: od północy - północną granicą terenu rzeki Graniczna, od wschodu - zachodnią granicą terenów lasów państwowych, od południa - południową granicą terenu śródpolnej drogi nr geod. 337 oraz od zachodu - zachodnimi granicami terenów śródpolnych dróg nr geod. 269 i 291, 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 własnych 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. Przedmiotem ustaleń planu jest:
 - 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 kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 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,
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) przeznaczenie terenów do realizacji celów publicznych,
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 13) 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 2003r.

§ 3.

1. Słowo 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 plany - 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,
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu lub obiektu - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu lub obiektu, które w całości lub w części powinno dominować w danym terenie lub obiekcie w sposób określony ustaleniami planu,
- 6) przeznaczeniu zamiennym terenu lub obiektu - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu lub obiektu, które zamiast przeznaczenia podstawowego, w całości lub w części dopuszcza się jako dominujące w danym terenie lub obiekcie w sposób określony ustaleniami planu,
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu lub obiektu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca odpowiednio przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie zamienne 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,
- 10) wskaźnik zabudowy działki (terenu) - należy przez to rozumieć w procentach stosunek powierzchni działki (terenu) zajętej przez rzuty przyziemia wszystkich budynków tam usytuowanych w ich obrysie zewnętrznym - do powierzchni działki (terenu),
 - 11) wysokość 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) powierzchni sprzedaży - należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, przeznaczonej do bezpośredniej sprzedaży towarów,
 - 13) powierzchni konsumpcyjnej - należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej usług gastronomii, przeznaczonej do bezpośredniej obsługi konsumentów,
 - 14) powierzchni operacyjnej - należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej usług łączności, biurowych, bankowych itp. przeznaczonej do bezpośredniej obsługi klientów,
 - 15) powierzchni ekspedycyjnej - należy przez to rozumieć część powierzchni apteki przeznaczonej do bezpośredniej obsługi kupujących.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z:
- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami)
 - 2) przepisami wykonawczymi do ustawy wymienionej w pkt 1,
 - 3) innymi ustawami związanymi z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - obowiązujące,
 - 3) obowiązujące linie wewnętrznego podziału terenu,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 6) podstawowe lub zamienne przeznaczenie terenów oznaczone symbolami,
 - 7) wymagane podcienia w parterach budynków,
 - 8) wymagana lokalizacja lokalnej dominanty architektonicznej,
 - 9) wymagany kierunek obsługi terenu od frontu działek budowlanych,
 - 10) wymagane usytuowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - 11) istniejąca zieleń wysoka do zachowania,
 - 12) istniejąca zieleń wysoka do usunięcia,
 - 13) planowana zieleń wysoka,
 - 14) istniejące zespoły drzew i krzewów do zachowania lub adaptacji,
 - 15) istniejące zwarte zespoły drzew i krzewów do przekształcenia,
 - 16) istniejące luźne zespoły drzew i krzewów do usunięcia,
 - 17) niezadrzewiony teren leśny przeznaczony na cele nieleśne.
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 wolnostojących,
 - 2) **MNZ** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolnostojących z zespołem zieleni wysokiej,
 - 3) **MNB** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych,
 - 4) **MNS** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach szeregowych,
 - 5) **UMN** - tereny zabudowy usługowej z mieszkaniami jednorodzinnymi w budynkach szeregowych,
 - 6) **U/MNU/** - tereny zabudowy usługowej/ lub zabudowy jednorodzinnej z usługami w budynkach wolnostojących/,
 - 7) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - 8) **ZL** - tereny lasów,
 - 9) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
 - 10) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej,
 - 11) **ZP/US** - tereny sportowo- rekreacyjne,
 - 12) **KDL** - teren drogi lokalnej - część,
 - 13) **KDD** - teren ulicy dojazdowej,
 - 14) **KDW** - tereny ulic wewnętrznych,
 - 15) **KPD** - tereny ulic pieszo - jezdnych,
 - 16) **KP** - tereny placów i ciągów pieszych,
 - 17) **WS** - tereny wód stałych,
 - 18) **WO** - tereny wód okresowych - rowy,
 - 19) **EE** - tereny urządzeń elektroenergetycznych,
 - 20) **NO** - tereny urządzeń przesyłania, oczyszczania i usuwania ścieków.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ład 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) ośrodków usługowo - handlowych,
 - 3) zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - 4) lokalnych dominant architektonicznych,
 - 5) zagospodarowania terenów mieszkaniowych i usługowych,
 - 6) zagospodarowania terenów zieleni, rekreacyjno-sportowych i wód powierzchniowych,
 - 7) zagospodarowania terenów urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się strefę usług lokalnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UMN oraz strefę usług ponadlokalnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U.
3. W strefie usług lokalnych, określonej w ust. 2, należy w parterach budynków lokalizować skoncentrowane nieuciążliwe usługi służące do zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców planowanego osiedla.
4. W strefie usług ponadlokalnych, określonej w ust. 2, należy lokalizować wyłącznie wydzielone usługi nieuciążliwe, które programem i powierzchnią będą dostosowane również do potrzeb okolicznej ludności, potrzeb gminy, do obsługi ruchu turystycznego lub do obsługi rejonów określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się zakaz lokalizowania w obszarze planu usług handlu detalicznego poza strefą usług lokalnych określoną w ust. 2.
6. 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.
7. Zabudowę mieszkaniową i usługowo-mieszkaniową w budynkach szeregowych należy projektować w sposób kompleksowy - w grupach budynków określonych w planie.
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 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 dwi lub wielospadowymi o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30 - 50°, krytymi dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym nie rozprzestrzeniającym 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 azurowych ogrodzeń działek od strony ulic, o wysokości maksymalnej 150cm. Dopuszcza się inny rodzaj ogrodzeń działek dla zespołów zabudowy projektowanej i realizowanej kompleksowo na wyodrębnionych terenach w obszarze planu.

§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 nie zanieczyszczający środowisko i uwzględniający ich gospodarcze wykorzystanie.
 5. Ustala się zakaz stosowania na okres stały 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. Wyznacza się, wg rysunku planu, obszary przekształceń istniejących zwartych, samosiejnych zespołów drzew i krzewów na zespoły zieleni użytkowej o przeznaczeniu określonym w ustaleniach planu.
 8. W obszarach wymienionych w ust. 7, obowiązują następujące ogólne zasady ochrony i zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem § 12, ust. 5:
 - 1) ochroną obejmuje się drzewa i krzewy, które należy ustalić na podstawie przepisów o ochronie przyrody, oraz ich podłoże roślinne i gruntowe,
 - 2) w ramach zabiegów pielęgnacyjnych, należy wykonać niezbędne cięcia sanitarne, trzebieże i inne zabiegi wg przepisów odrębnych, z zachowaniem ustalonych drzew i krzewów chronionych,
 - 3) zasady usuwania drzew i krzewów chronionych ustalają przepisy o ochronie przyrody,
 - 4) na obszarach przekształconych dopuszcza się, bez kolizji z zielenią chronioną, realizację ścieżek lub alejek gruntowych, form małej architektury ogrodowej lub parkowej oraz lokalnych zbiorników wodnych - wg potrzeb,
 - 5) zabudowę, tereny utwardzone i boiska sportowe, dozwolone ustaleniami planu do realizacji w obszarach przekształceń, należy sytuować i kształtować w sposób maksymalnie nie kolidujący z zielenią chronioną.
 9. Drzewa i krzewy, pojedyncze i w zespołach, przeznaczone do usunięcia ze względów użytkowych, należy zastąpić innymi drzewami i krzewami na terenach zieleni urządzonej, izolacyjnej, lub zieleni towarzyszącej wyznaczonym ulicom, w ilości nie mniejszej, niż liczba drzew i krzewów usuwanych.
 10. Samosiejne drzewa i krzewy, pojedyncze i w zespołach, oznaczone i nieoznaczone na rysunku planu - nie objęte ustaleniami określonymi w ust. 8 i 9, należy zachować lub adaptować zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
 11. Nasadzenia nowej zieleni należy dostosować do miejscowych warunków klimatycznych, glebowych i przyrodniczych, oraz do funkcji izolacyjnych i krajobrazowych ustalonych dla zieleni w planie.
 12. Tereny leśne należy chronić i użytkować wg przepisów odrębnych.
 13. Dla obszaru objętego planem, stanowiącego odrębną jednostkę krajobrazową, ustala się wg rysunku planu, obwodową strefę izolacyjną od obszaru otaczającego o charakterze rolniczym i leśnym, oraz wzdłuż rzeki Granicznej: osłonową strefę izolacyjno-krajobrazową od obszaru zdegradowanego przez eksploatację powierzchniową.
 14. Zasady zagospodarowania stref wymienionych w ust. 13 określa się w szczegółowych ustaleniach planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZI i ZP/US.
 15. 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.

- iego
z co
skim
nych

- leni
wym
W2,
dla
ący
ów,
ch,
u.
zie,
raz
em

- ód
ne
2,
na
ch
ch

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Wewnętrzne podziały terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UMN**, są obowiązujące wg ustaleń szczegółowych i rysunku planu.
2. Dopuszcza się scalanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1** i **U/MNU** pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia tych terenów na usługi ponadlokalne. Powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 2500m².
3. Wewnętrzne podziały terenów zabudowy mieszkaniowej nie są obowiązujące, pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego tych terenów i następujących zasad podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnie działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolnostojących na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNZ1**, **MNZ2**, **MNZ3** oraz **MN19**, **MN20** i **MN21**, z wyłączeniem działek w układzie wachlarzowym, nie mogą być mniejsze niż 2000m², a szerokość frontu działek mniejsza niż 30m,
 - 2) powierzchnie działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolnostojących, z wyłączeniem terenów określonych w pkt 1, nie mogą być mniejsze niż 1000m², a szerokość frontu działek, z wyłączeniem działek położonych w głębi zabudowy, nie może być mniejsza niż 20m,
 - 3) powierzchnie działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach bliźniaczych nie mogą być mniejsze niż 800m², a szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 14m,
 - 4) powierzchnie działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach szeregowych nie mogą być mniejsze niż 500m², a szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10m.
4. Położenie bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulice, należy wyznaczyć odpowiednio do rysunku planu.

§12.

Szczegółne 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. Nie wyznaczone w planie rowy melioracji rolnych są przeznaczone do likwidacji i niwelacji wg obowiązującej prawomocnej decyzji administracyjnej.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**, **MNZ**, **MNB**, **MNS** i **ZP/US**, obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków.
4. Wzdłuż rzeki Granicznej, wyznaczonych rowów melioracyjnych, granic lasów i południowej granicy obszaru planu, należy wykonać drogę gruntową szerokości minimum 3.0m wg rysunku planu, do obsługi przyległych terenów leśnych, rolnych i wód powierzchniowych.
5. W strefie szerokości 10m, wzdłuż granic lasów państwowych, wg rysunku planu, należy ze względów przeciwpożarowych skosić trawy oraz zlikwidować nadmierne zakrzewienie i zadrzewienie, z pozostawieniem wyłącznie dorodnych okazów drzew.

6. W strefie szerokości 40m od granic lasów państwowych obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli nadziemnych, bez uzgodnienia z zarządcą lasów.

§ 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 **U/MNU/** do terminu oddania w użytkowanie lokali usługowych o tym samym lub podobnym programie użytkowym na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **UMN**.
3. Dopuszcza się tymczasowe podłączenie obiektów wymienionych w ust. 2 do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do terminu oddania w użytkowanie sieci kanalizacji sanitarnej, do której mogą być wymienione obiekty przyłączone.

§ 14.

Przeznaczenie terenów do realizacji celów publicznych

Do realizacji celów publicznych o znaczeniu gminnym, przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, ZP10, ZP11, ZP12, ZP13, ZI2, ZP/US, KP1** oraz teren drogi **KDL** i ulicy dojazdowej **KDD**.

§ 15.

Ustalenie stawek procentowych

1. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN, MNZ, MNB, MNS, UMN, U, U/MNU/** - w wysokości 15%,
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZP, ZI, ZP/US, ZL, KDL, KDD, KDW, KPD, KP, WS, WO, NO, EE** - 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** określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica:
 - 1) drogą 19 KDL do drogi powiatowej P 1929 w Chrzastawie Małej.

- 2) drogą 20 KDL do drogi powiatowej P 1930 w Chrzastawie Małej,
- 3) drogą 19 KDL i 21 KDL do drogi powiatowej P 1930 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. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.
5. Linie rozgraniczające dróg, ulic i terenów pieszych są również liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego.
6. 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.
7. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń technicznych na parcelach właścicieli za ich zgodą, bez naruszania ustalonych w planie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
8. Wszelkie inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej wymagają uzyskania od właścicieli sieci warunków technicznych przyłączenia lub odbioru mediów.
9. Realizacja urządzeń i sieci zewnętrznych infrastruktury technicznej, przebiegających poza obszarem planu, wymaga ustalenia lokalizacji i warunków zabudowy 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 ściekowej

1. Obszar objęty planem należy wyposażyć w rozdzielczą sieć kanalizacji ściekowej.
2. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych poprzez przepompownię zlokalizowaną na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **NO**, do projektowanej gminnej sanitarnej sieci ciśnieniowej na warunkach określonych przez właściciela sieci.
3. Dopuszcza się 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 kanalizacyjnych i urządzeń do odbioru ścieków, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN4, MN5 i MN6**

oraz dla obiektów wymienionych w § 13, ust. 2, dopuszcza się tymczasowe użytkowanie bezodpływowych podziemnych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10m³ z wywozem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków.

§ 19.

Ustalenia w zakresie kanalizacji deszczowej

1. Obszar objęty planem należy wyposażać w rozdzielczą sieć kanalizacji deszczowej obejmującą co najmniej tereny dróg, ulic, parkingów i placów piesznych, tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej i usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej w budynkach szeregowych, w strefie przyległej do ulic.
2. Ustala się strefowe odprowadzanie wód opadowych poprzez 2 zespoły osadników, separatorów i pompowni z rzutem do rzeki Granicznej, na warunkach określonych przez zarządcę ciekła oraz wg przepisów odrębnych.
3. Z terenów nie wymienionych w ust. 1 dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własne parcele wg przepisów odrębnych.
4. Wody opadowe zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi muszą być oczyszczone na terenie, na którym powstały zanieczyszczenia, przed odprowadzeniem ich do odbiornika.
5. Tereny, na których może dojść do zanieczyszczeń, o których mowa w ust. 4, należy utwardzić i skanalizować.

§ 20

Ustalenia w zakresie kanalizacji drenażowej

1. W ramach zabezpieczeń, o których mowa w § 10, ust. 2, dopuszcza się realizację sieci drenażowych oraz innych urządzeń technicznych obniżających poziom wód gruntowych.
2. Woda z drenażów powinna być odprowadzana do planowanej kanalizacji deszczowej lub wg warunków określonych przez zarządcę rzeki Granicznej.
3. Kanalizacja drenażowa powinna być ułożona przede wszystkim w strefie lokalnego obniżenia terenu, w centralnej części obszaru objętego planem.

§ 21.

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.

§ 22.

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.

§ 23.

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 zakopowane z zastrzeżeniem ust. 5.
4. Dopuszcza się nadziemne instalowanie zbiorników na gaz płynny za linią zabudowy lub na zapleczu działki z uwzględnieniem wymagań technicznych i przepisów odrębnych w zakresie usytuowania oraz ochrony przyrody.
5. Zabrania się instalowania jakichkolwiek zbiorników na gaz płynny przed obowiązującymi liniami zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNB**, **MNS** i **UMN**, oraz przed wszelkimi liniami zabudowy na terenach oznaczonych symbolami **U/MNU** i **U**.

§ 24.

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 **EE** przeznaczone na lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w wersji „regionalnej” krytych spadzistymi dachami wg ustaleń określonych w § 6. ust. 12.
3. Dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 2, usytuowanie stacji w odległości 1,5m od tych linii oraz lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych wg zasad podanych w § 16. ust. 6 i 7 oraz wg warunków technicznych.
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.

§ 25.

Ustalenia w zakresie telekomunikacji

1. Dopuszcza się w obszarze planu realizację sieci i urządzeń teletechnicznych: telefonicznych, telewizji kablowej i innych, wg warunków określonych przez operatorów sieci z uwzględnieniem zasad podanych w § 16. ust. 5, 6 i 7.

2. zabrania się lokalizacji i realizacji wieżowych masztów antenowych oraz budynków i wielkogabarytowych budowli teletechnicznych.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN z numerami od 1 do 21 włącznie, ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w budynkach wolnostojących.
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. 4 i 5,
 - 2) w zakresie ochrony przyrody obowiązują ustalenia określone w § 7. ust. 7, 8, 10 i 11.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9m i maksymalnie może zawierać 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze, z odstępstwem wg pkt 2,
 - 2) na działkach budowlanych, przyległych frontem do ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW3, KDW6 i KDW8, z wyjątkiem działek narożnych ulic KDW3 i KDD, dopuszcza się budynki o maksymalnej wysokości 12m zawierającej 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze - pod warunkiem kompleksowego projektowania zabudowy na tych działkach,
 - 3) dopuszcza się, dla własnych potrzeb właścicieli, budowę garaży na samochody osobowe jako obiekty wbudowane, dobudowane lub wolnostojące, skomponowane z bryłą budynku mieszkalnego,
 - 4) w kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić ustalenia określone w § 6. ust. 6 i 12,
 - 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 do MN18, układ głównej kalenicy dachów budynków w stosunku do wyznaczonych frontów działek, określa rysunek planu - z wyłączeniem budynków usytuowanych wg pkt 6 i 9,
 - 6) dla wydzielonych kompozycyjnie zespołów budynków jednorodzinnych, realizowanych kompleksowo, dopuszcza się dachy o dowolnym układzie głównych kalenicy w stosunku do wyznaczonych frontów działek,
 - 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN19, MN20 i MN21 oraz dla budynków usytuowanych wg pkt 9, dopuszcza się dachy o dowolnym układzie głównych kalenicy w stosunku do wyznaczonych frontów działek,
 - 8) obowiązujące linie zabudowy usytuowane, wg rysunku planu, równoległe w odległości 7m od linii rozgraniczających tereny, oraz usytuowane uskokowo w odległości 6-15m od linii rozgraniczających tereny, wg rysunku planu,
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane, wg rysunku planu, równoległe w odległości 13m od linii rozgraniczających tereny, oraz usytuowane uskokowo w odległości 9-18m od linii rozgraniczających tereny, wg rysunku planu,
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane, wg rysunku planu, równoległe w odległości 7m od linii rozgraniczających tereny, oraz usytuowane równoległe w odległości 40m od granic lasów państwowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - 11) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 do MN18, wskaźnik

- zabudowy działki nie może przekroczyć 30% jej powierzchni, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 12) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN 19, MN20 i MN21, wskaźnik zabudowy działki nie może przekroczyć 20% jej powierzchni, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
 - 13) w zagospodarowaniu terenów należy również uwzględnić ustalenia określone w § 6, ust. 8, 9, 10 i 14, § 23, ust. 3 i 4 oraz § 24, ust. 5.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, należy stosować ustalenia określone w § 12, ust. 1, 2, 3 i 6.
 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
 - 1) należy odpowiednio stosować ustalenia określone w § 11, ust. 3 pkt 1 i 2 oraz ust. 4,
 - 2) dopuszcza się zmianę powierzchni terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3 i MN21, poprzez korektę linii rozgraniczającej te tereny, wzdłuż rzeki Granicznej, od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZI1 - w związku z ustaleniami § 45, ust. 4.
 6. 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) tymczasowe stosowanie podziemnych zbiorników na nieczystości ciekłe wg ustaleń określonych w § 18, ust. 4,
 - 4) odprowadzanie wód opadowych na własne parcele wg przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem § 19, ust. 4 i 5,
 - 5) usuwanie odpadów na warunkach określonych przez gminę oraz wg przepisów odrębnych,
 - 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 drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, z ulicy KDD oraz odpowiednio z ulic KDW i KPD,
 - 10) dopuszcza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN17 przeprowadzenie ulicy pieszo-jazdnej KPD wg rysunku planu,
 - 11) wjazdy i wejścia należy sytuować od frontów działek budowlanych, wg oznaczeń na rysunku planu.

§ 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNZ1**, **MNZ2** i **MNZ3** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w budynkach wolnostojących z zespołem zieleni wysokiej.
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, 6 oraz w § 19, ust. 4 i 5,

- 2) w zakresie ochrony przyrody obowiązują odpowiednio ustalenia określone w § 7, ust. 7, 8, 10 i 11,
 - 3) przekształcenie istniejących zwartych zespołów drzew i krzewów, wg zasad określonych w § 7, ust. 7 i 8, należy przeprowadzić przed podziałem terenów na działki budowlane,
 - 4) jeżeli w wyniku przekształcenia, o którym mowa w pkt 3, nie powstaną warunki do realizacji planowanego zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1, należy wymienione tereny w całości, lub w częściach oznaczonych symbolami MNZ1, MNZ2 i MNZ3, oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KP7 i KP8, przeznaczyć na zieleni urządzoną i scalić z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP/UJŚ.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9m i maksymalnie może zawierać 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze,
 - 2) dopuszcza się, dla własnych potrzeb właścicieli, budowę garaży na samochody osobowe jako obiekty wbudowane, dobudowane lub wolnostojące, skomponowane z bryłą budynku mieszkalnego,
 - 3) w kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić ustalenia określone w § 6, ust. 6 i 12,
 - 4) dopuszcza się dachy o dowolnym układzie głównych kalenic w stosunku do wyznaczonych frontów działek,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane, wg rysunku planu, równolegle w odległości 7m od linii rozgraniczających tereny, oraz w odległości 40m od granicy lasów państwowych,
 - 6) wskaźnik zabudowy działki nie może przekroczyć 20% jej powierzchni, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
 - 7) w zagospodarowaniu terenów należy również uwzględnić ustalenia określone w § 6, ust. 10 i 14, § 23, ust. 3 i 4 oraz § 24, ust. 5.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, należy stosować ustalenia określone w § 12, ust. 3 i 6.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, należy stosować ustalenia określone w § 11, ust. 3 pkt 1 i ust. 4.
6. 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 na własne parcele wg przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem §19, ust. 4 i 5,
 - 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, wg warunków określonych przez operatorów sieci,
 - 8) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z drogi oznaczonej na rysunku planu

- symbolem KDL i ulicy KDD,
- 9) wjazdy i wejścia należy sytuować od frontów działek budowlanych, wg oznaczeń na rysunku planu.

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNB1**, **MNB2**, **MNB3** i **MNB4** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w budynkach bliźniaczych,
 - 2) uzupełniające: nieuciążliwe usługi lokalne wbudowane w partery budynków z wyłączeniem usług handlu detalicznego i gastronomii.
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, 6 oraz w § 19. ust. 4 i 5,
 - 2) w zakresie ochrony przyrody obowiązują odpowiednio ustalenia określone w § 7. ust. 10 i 11.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 13m i musi zawierać 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze,
 - 2) dopuszcza się obniżenie części budynku jednorodzinnego, nie dominującej przestrzennie w elewacji frontowej, do wysokości nie przekraczającej 10m i zawierającej 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze,
 - 3) dopuszcza się, dla własnych potrzeb właścicieli, budowę garaży na samochody osobowe, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 4) ze względów krajobrazowych, nie należy stosować tylko jednego typu powtarzalnego budynku bliźniaczego przy tej samej ulicy,
 - 5) w kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić ustalenia określone w § 6. ust. 6 i 12,
 - 6) dopuszcza się dachy o podłużnym i poprzecznym układzie głównych kalenic w stosunku do wyznaczonych frontów działek,
 - 7) obowiązujące linie zabudowy w odległości 7m od linii rozgraniczających ulice, z dopuszczeniem wysunięcia części frontu budynku jednorodzinnego przed obowiązujące linie zabudowy na odległość do 1,5m w kierunku ulicy,
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7m od linii rozgraniczających tereny, wg rysunku planu,
 - 9) wskaźnik zabudowy działki nie może przekroczyć 30% jej powierzchni, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - 10) w zagospodarowaniu terenów należy również uwzględnić ustalenia określone w § 6. ust. 8, 10 i 14, § 23. ust. 4 i 5 oraz § 24. ust. 5.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, należy stosować ustalenia określone w § 12. ust. 1, 2 i 3.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, należy stosować ustalenia określone w § 11. ust. 3 pkt 3 oraz ust. 4.
6. 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 na własne parcele wg przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem §19. ust. 4 i 5, lub do kanalizacji deszczowej za zgodą i na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 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 oznaczonej na rysunku planu symbolem KDI, i ulicy KDD oraz odpowiednio z ulic KDW,
 - 9) wjazdy i wejścia należy sytuować od frontów działek budowlanych, wg oznaczeń na rysunku planu.

§ 29.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNS1** i **MNS2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w budynkach szeregowych,
 - 2) uzupełniające: nieuciążliwe usługi lokalne wbudowane w partery budynków z wyłączeniem usług handlu detalicznego i gastronomii
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, 6 oraz w § 19. ust. 4 i 5,
 - 2) w zakresie ochrony przyrody obowiązują ustalenia określone w § 7. ust. 10 i 11.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładów przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 13m i musi zawierać 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze,
 - 2) dopuszcza się obniżenie części budynku szeregowego, nie dominującej przestrzenią w elewacji frontowej, do wysokości nie przekraczającej 10m i zawierającej 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze,
 - 3) dopuszcza się, dla własnych potrzeb właścicieli, budowę garaży na samochody osobowe, wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - 4) podział zabudowy szeregowej na grupy budynków należy zachować zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) ze względów krajobrazowych, nie należy stosować tylko jednego typu powtarzalnego budynku w całej zabudowie szeregowej określonej w planie,
 - 6) w kształtowaniu zabudowy należy również uwzględnić ustalenia określone w § 6. ust. 6, 7 i 12,
 - 7) dopuszcza się dachy o podłużnym i poprzecznym układzie głównych kalenic w stosunku do wyznaczonych frontów działek,
 - 8) obowiązujące linie zabudowy w odległości 7m od linii rozgraniczających ulice, z dopuszczeniem wysunięcia części frontu budynku szeregowego przed obowiązujące linie zabudowy na odległość do 1,5m w kierunku ulicy,
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7m od linii rozgraniczających tereny.

- wg rysunku planu, oraz od granic lasu wg przepisów ochrony przeciwpożarowej.
- 10) wskaźnik zabudowy działki nie może przekroczyć 30% jej powierzchni, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - 11) dopuszcza się realizację dojścia lub dojazdu gospodarczego na zaplecze parcel, na gruntach własnych inwestorów lub jako teren wydzielony,
 - 12) w zagospodarowaniu terenów należy również uwzględnić ustalenia określone w § 6. ust. 8, 10 i 14, § 23. ust. 4 i 5 oraz § 24. ust. 5.
 4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu należy stosować ustalenia określone w § 12. ust. 1, 2 i 3.
 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, należy stosować ustalenia określone w § 11. ust. 3 pkt 4 i ust. 4.
 6. 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 z frontowej części działek i budynków do kanalizacji deszczowej wg warunków dysponenta sieci, z pozostałej części działek i budynków na własne parcele wg przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem § 19. ust. 4 i 5,
 - 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 oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL oraz odpowiednio z ulic KDW,
 - 9) wjazdy i wejścia należy sytuować od frontów działek budowlanych, wg oznaczeń na rysunku planu.

§ 30.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UMN1, UMN2, UMN3 i UMN4** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: nieuciążliwe usługi lokalne z mieszkaniami jednorodzinnymi w budynkach szeregowych,
 - 2) uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa oraz kramy handlowe.
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, 6 oraz w § 19. ust. 4 i 5,
 - 2) w zakresie ochrony przyrody obowiązują ustalenia określone w § 7. ust. 10 i 11.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładów przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) usługi należy lokalizować w parterach budynków usługowo-mieszkaniowych z dopuszczeniem lokalizacji części pomieszczeń pomocniczych usługowych na drugiej

- kondygnacji budynków w sposób nie kolidujący z funkcją mieszkalną,
- 2) w budynkach podcieniowych, przyległych bezpośrednio do placu, należy lokalizować wyłącznie usługi posiadające powierzchnie sprzedaży lub powierzchnie konsumpcyjne, operacyjne i ekspedycyjne określone w § 3. ust. 1 pkt 12, 13, 14, 15,
 - 3) dopuszcza się przeznaczenie na cele mieszkalne parterów budynków nie przyległych do placu,
 - 4) tereny wymaganych podcieni budynków są przeznaczone na ruch pieszzy, zabrania się ich zabudowywania i obudowywania,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy usługowo-mieszkaniowej nie może przekroczyć 13m i powinna zawierać 2 kondygnacje nadziemne oraz użytkowe poddasze z dopuszczeniem obniżenia wysokości zabudowy na zapleczu budynków,
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej nie może przekroczyć 6m i powinna posiadać 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze,
 - 7) elewacje frontowe budynków usługowo-mieszkaniowych należy kształtować w sposób zróżnicowany architektonicznie, elewacje tylne dopuszcza się jako powtarzalne z dobudówkami lub oficynami,
 - 8) dopuszczalną szeregową zabudowę kramów handlowych należy kompozycyjnie i materiałowo dostosować do zabudowy gospodarczo-garażowej i usługowo-mieszkaniowej,
 - 9) dachy główne zabudowy wymienionej w pkt 5 i 6, należy kształtować jako dwuspadowe z kalenicami ułożonymi równoległe do frontów działek,
 - 10) w kształtowaniu zabudowy należy również uwzględnić ustalenia określone w § 6. ust. 6, 7 i 12,
 - 11) obowiązujące linie zabudowy budynków szeregowych usługowo-mieszkaniowych, usytuowane na liniach rozgraniczających tereny, z określeniem wymaganych parterowych podcieni szerokości 2,5m - ustala rysunek planu,
 - 12) obowiązujące linie zabudowy budynków gospodarczo-garażowych, usytuowane w odległości 7m od linii rozgraniczających ulice, oraz na granicach sąsiednich parcel - ustala rysunek planu,
 - 13) obowiązujące linie zabudowy kramów handlowych, usytuowane na granicach skrajnych parcel, ustala rysunek planu,
 - 14) wskaźnik zabudowy działki nie może przekroczyć 40% jej powierzchni, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki - z wyłączeniem działek posiadających zabudowę kramów handlowych,
 - 15) w zagospodarowaniu terenów należy również uwzględnić ustalenia określone w § 6. ust. 14, § 23. ust. 4 i 5 oraz § 24. ust. 5.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:
- 1) Dla terenów ośrodka usługowego lokalnego obejmującego tereny wymienione w ust. 1. oraz dla przyległych do nich terenów placów, ulic, parkingów i terenów zieleni urządzonej, należy opracować łączny projekt zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6. ust. 7 oraz § 9. ust. 1, 2 i 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 szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, należy stosować ustalenia określone w § 11. ust. 1. z dopuszczeniem korekty szerokości skrajnych parcel ze względów techniczno-budowlanych.
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 ściekowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 3) odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci, z zastrzeżeniem §19. ust. 4 i 5.
- 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 oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, z ulicy KDD i odpowiednio z ulic KDW, oraz dostęp z terenów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem KP1,
- 9) miejsca postojowe dla samochodów osobowych interesantów należy zapewnić na terenach ulicy KDW1, wg rysunku planu,
- 10) wjazdy i wejścia dla właścicieli działek należy sytuować od strony ulicy KDW1, wg rysunku planu. Dopuszcza się wejścia od strony terenów pieszych, na działki posiadające zabudowę kramów handlowych.

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1, U2, U/MNU/** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: nieuciążliwe usługi ponadlokalne,
 - 2) uzupełniające: mieszkania właścicieli lub personelu obsługi, stacje transformatorowe oraz parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MNU/** dopuszcza się zamiast przeznaczenia podstawowego - przeznaczenie zamienne wg ustaleń § 32.
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, 6 oraz w § 19. ust. 4 i 5,
 - 2) w zakresie ochrony przyrody obowiązują ustalenia określone w § 7. ust. 10 i 11.
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) program usług ponadlokalnych należy ustalać z uwzględnieniem zasad określonych w § 6. ust. 4,
 - 2) ustala się zakaz lokalizowania usług handlu detalicznego,
 - 3) wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 14m i może zawierać 1-2 kondygnacje nadziemne oraz użytkowe poddasze,
 - 4) wyznacza się, wg rysunku planu, orientacyjną lokalizację wymaganej lokalnej dominanty architektonicznej, która może być wyższa niż 14m,
 - 5) dopuszcza się, dla własnych potrzeb właścicieli, realizację mieszkań oraz garaży na samochody osobowe i dostawcze jako obiektów wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących, skomponowanych z zabudową usługową,

- 6) dopuszcza się dachy o podłużnym i poprzecznym układzie głównych kalenic w stosunku do linii rozgraniczających ulice lub tereny piesze.
- 7) w kształtowaniu zabudowy należy również uwzględnić ustalenia określone w § 6. ust. 6, i 12,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7m od linii rozgraniczających tereny i od granic parkingów wymienionych w pkt 12 - wg rysunku planu, oraz od granicy terenu lasu oznaczonego symbolem Zf.2 - wg przepisów ochrony przeciwpożarowej,
- 9) budynki należy sytuować w odległości większej niż 7m od granic działki, jeżeli tak stanowią przepisy odrębne,
- 10) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U2, dopuszcza się wysunięcie części budynku w formie ryzalitu, przed nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość do 1,5m, w kierunku terenu pieszego oznaczonego symbolem KP2,
- 11) wskaźnik zabudowy działki nie może przekroczyć 40% jej powierzchni, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 12) miejsca postojowe dla samochodów osobowych interesantów, należy sytuować na własnych działkach, wzdłuż drogi lokalnej KDI, odpowiednio do rysunku planu, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40m² powierzchni użytkowej usługowej,
- 13) w zagospodarowaniu terenów należy również uwzględnić ustalenia określone w § 6 ust. 8, 10 i 14, § 23. ust. 4 i 5 oraz § 24. ust. 5.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, należy stosować ustalenia określone w § 12. ust. 1,
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, należy stosować ustalenia określone w § 11. ust. 2.
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. 4 i 5,
 - 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 oznaczonej na rysunku planu symbolem KDI, i odpowiednio z ulic KDW4 i KDW5, oraz dostęp pieszy z terenów oznaczonych symbolem KP2.

§ 32.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MNU** dopuszcza się przeznaczenie:
 - 1) zamienne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi w budynkach wolnostojących,

- 2) uzupełniające: parkingi i garaże samochodów osobowych i dostawczych.
2. Wyboru przeznaczenia zamiennego terenu wymienionego w ust. 1, dokonuje właściciel terenu.
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, 6 oraz w § 19. ust. 4 i 5,
 - 2) w zakresie ochrony przyrody obowiązują ustalenia określone w § 7. ust. 10 i 11.
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) zabrania się lokalizacji usług handlu detalicznego,
 - 2) powierzchnia użytkowa usługowa nie może przekraczać 100m²,
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m i powinna zawierać 1 kondygnację nadziemną oraz poddasze,
 - 4) dopuszcza się dla własnych potrzeb właścicieli, budowę garaży na samochody osobowe i dostawcze, wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących, skomponowanych z budynkiem mieszkalno-usługowym,
 - 5) w kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić ustalenia określone w § 6. ust. 6, i 12,
 - 6) dopuszcza się dachy o podłużnym i poprzecznym układzie głównych kalenic w stosunku do wyznaczonych frontów działek,
 - 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7m od linii rozgraniczających tereny, wg rysunku planu,
 - 8) wskaźnik zabudowy działki nie może przekroczyć 40% jej powierzchni, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 9) w zagospodarowaniu terenów należy również uwzględnić ustalenia zawarte w § 6. ust. 8, 9, 10 i 14, § 23. ust. 4 i 5 oraz § 24. ust. 5.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, należy stosować ustalenia określone w § 12. ust. 1.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
 - 1) podział nieruchomości należy wykonać zgodnie z rysunkiem planu.
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. 4 i 5,
 - 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 KDL oraz z ulicy KDW5 i KDW4,
 - 9) dopuszcza się urządzenie podłużnych, zatokowych parkingów dla interesantów, w

pasach drogi KDL i ulicy KDW4, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę wymienionej drogi i ulicy, oraz dopuszcza się dojazd i dojeżdżenie do usług od strony drogi KDL i ulicy KDW4.

§ 33.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL1** i **ZL2** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasów.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują zasady ochrony i gospodarki leśnej określone w przepisach odrębnych.
3. Niezadrzewiony teren leśny, wyznaczony na rysunku planu, przeznacza się na cele nieleśne.

§ 34.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP** z numerami od **1** do **13** włącznie, ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - 1) należy stosować ustalenia określone w § 7. ust. 6, 10 i 11,
 - 2) wymaga się wysokiego zadrzewienia izolacyjno-krajobrazowego wg oznaczeń na rysunku planu.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP1**, **ZP2**, **ZP3** i **ZP4** należy urządzić izolowane place zabaw dla małych dzieci.
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP5**, **ZP6**, **ZP7**, **ZP8** i **ZP9** obowiązują zasady zagospodarowania terenów ustalone w § 9. ust. 1 i 2,
 - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP10**, **ZP11**, **ZP12**, i **ZP13** należy przeprowadzić ciągi pieszkie wg rysunku planu,
 - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się:
 - 1) istniejące rowy melioracyjne należy zlikwidować wg ustaleń § 12. ust. 2,
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji i realizacji budynków.
5. 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. 6 z zastrzeżeniem § 25. ust. 2.

§ 35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZI1** i **ZI2** ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleni izolacyjnej.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - 1) należy stosować odpowiednio ustalenia określone w § 7. ust. 6, 10 i 11, z zastrzeżeniem § 12. ust. 5,
 - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZI1**, należy wzdłuż rzeki nasadzić szpaler wysokiej zieleni izolacyjno-krajobrazowej wg rysunku planu.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się:
 - 1) należy stosować ustalenia określone w § 12. ust. 2, 4, 5 i 6,
 - 2) dopuszcza się, wzdłuż rzeki Granicznej, korektę linii rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem Z11, w związku z ustaleniem § 45. ust. 4 dopuszczającym poszerzenie terenu rzeki,
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem Z12, należy drogę gruntową, o której mowa w § 12. ust. 4, dostosować do turystycznego ruchu rowerowego,
 - 4) zakazuje się lokalizacji i realizacji budynków.
4. 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. 6 z zastrzeżeniem § 12. ust. 6 oraz § 25. ust. 2.

§ 36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/US** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rekreacyjno - sportowe.
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, 6 oraz w § 19. ust. 4 i 5,
 - 2) w zakresie ochrony przyrody obowiązują ustalenia określone w § 7. ust. 7, 8, 10 i 11 z zastrzeżeniem § 12. ust. 5.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) dopuszcza się lokalizację parterowego budynku o maksymalnej powierzchni użytkowej 100m², przeznaczonego do obsługi terenu, z uwzględnieniem ustaleń z zakresu ochrony przyrody oraz ustaleń określonych w § 6. ust. 6, 12 i § 12. ust. 6,
 - 2) dopuszcza się realizację nientwardzonych alejek i boisk dla młodzieży oraz obiektów małej architektury, z uwzględnieniem ustaleń z zakresu ochrony przyrody,
 - 3) drogę gruntową, planowaną wzdłuż południowej granicy terenu, o której jest mowa w § 12. ust. 4, należy dostosować do turystycznego ruchu rowerowego.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, należy stosować ustalenia określone w § 12. ust. 1, 2, 3, 4, 5 i 6.
5. 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. 6 z zastrzeżeniem § 12. ust. 6 oraz § 25. ust. 2.

§ 37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna (część) z przeprawą mostową przez rzekę Graniczną.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) dopuszcza się częściową realizację docelowej infrastruktury technicznej drogi KDL,
 - 2) kompleksowa realizacja drogi KDL oraz przeprawy mostowej przez rzekę Graniczną, wymaga ustalenia lokalizacji i warunków zabudowy w odrębnym opracowaniu

planistycznym.

3. Dla drogi, wymienionej w ust. 1, określa się następujące ustalenia orientacyjne:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimum 15m,
 - 2) jezdnia dwukierunkowa szerokości minimum 6m, dwustronne chodniki szerokości minimum 2m każdy z pasami zieleni przyulicznej lub zatokowymi parkingami,
 - 3) przeprawa mostowa przez rzekę Graniczną wg przepisów odrębnych.

§ 38.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: ulica dojazdowa obwodowa.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7. ust. 3, 6, 9 i 11.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, należy stosować ustalenia określone w § 9. ust. 3.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, należy stosować ustalenia określone w § 12. ust. 1 i 2.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 13m,
 - 2) jezdnia dwukierunkowa szerokości 6m,
 - 3) dwustronne chodniki szerokości minimum 2m każdy,
 - 4) zewnętrzny obwodowy pas zieleni izolacyjnej, wg rysunku planu, z zatokowymi parkingami samochodów osobowych wg potrzeb,
 - 5) naroża parcel, położone przy skrzyżowaniach ulic, należy ścieć minimum 5/5m,
 - 6) infrastrukturę techniczną należy realizować w zakresie ustalonym w rozdz. 3,
 - 7) zasady powiązań i realizacji systemów, należy stosować wg ustaleń § 16, oraz wg warunków określonych przez zarządców dróg, ulic i sieci technicznych.

§ 39.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW1** ustala się przeznaczenie podstawowe: ulica wewnętrzna obwodowa.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7. ust. 3, 6, 9 i 11.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, należy stosować ustalenia określone w § 9. ust. 1, 2 i 3.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, należy stosować ustalenia określone w § 12. ust. 1 i 2.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 13 - 18m wg rysunku planu,
 - 2) jezdnia szerokości 6m z ruchem jednokierunkowym lewoskrętnym,
 - 3) cztery zespoły zatokowych parkingów wg rysunku planu,
 - 4) dwustronne chodniki minimum 2m szerokości każdy,
 - 5) zewnętrzny obwodowy pas wysokiej zieleni izolacyjnej wg rysunku planu,
 - 6) naroża parcel, położone przy skrzyżowaniach ulic, należy ścieć minimum 5/5m,
 - 7) infrastrukturę techniczną należy realizować w zakresie ustalonym w rozdz. 3,

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

§ 40.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW2** ustala się przeznaczenie podstawowe: ulica wewnętrzna.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7. ust. 3, 6 i 9.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, należy stosować ustalenia określone w § 9. ust. 1, 2 i 3.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, należy stosować ustalenia określone w § 12. ust. 1 i 2.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 12m.
 - 2) jezdnię dwukierunkowa szerokości minimum 5m,
 - 3) dopuszcza się jezdnię dwupasmową z ruchem jednokierunkowym.
 - 4) dwustronne chodniki szerokości minimum 3m każdy,
 - 5) naroża parcel, położone przy skrzyżowaniach ulic, należy ściąć minimum 5/5m.
 - 6) infrastrukturę techniczną należy realizować w zakresie ustalonym w rozdz. 3,
 - 7) zasady powiązań i realizacji systemów, należy stosować wg ustaleń § 16, oraz wg warunków określonych przez zarządców ulic i sieci technicznych,
 - 8) dopuszcza się przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1 na ulicę pieszo - jezdnią z ograniczonym ruchem kołowym, w miarę potrzeb i rozwoju osiedla.

§41.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13** ustala się przeznaczenie podstawowe: ulice wewnętrzne.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7. ust. 3, 6, 9 i 11.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, należy stosować ustalenia określone w § 9. ust. 3.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, należy stosować ustalenia określone w § 12. ust. 1 i 2.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) ulica **KDW3** - szerokość w liniach rozgraniczających 12m, jezdnię dwukierunkowa szerokości 6m, dwustronne chodniki szerokości 3m każdy,
 - 2) ulice **KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13** - szerokość w liniach rozgraniczających 10m, jezdnie dwukierunkowe szerokości minimum 5m, dwustronne chodniki szerokości minimum 2m każdy,
 - 3) plac manewrowy ulicy **KDW13**, średnicy 28m w liniach rozgraniczających, z zielenią towarzyszącą na rondzie, wg rysunku planu,
 - 4) naroża parcel, położone przy skrzyżowaniach ulic, należy ściąć minimum 5/5m,
 - 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 ulic i sieci technicznych.

§ 42.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KPD** z kolejnymi numerami, ustala się przeznaczenie podstawowe: ulice pieszo - jezdne.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7. ust. 3, 6 i 9.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, należy stosować ustalenia określone w § 12. ust. 1 i 2.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) szerokość ulic w liniach rozgraniczających minimum 6m,
 - 2) plac manewrowy ulicy KPD6 o wymiarach minimum 12x12m, wg rysunku planu,
 - 3) naroża parcel, położone przy skrzyżowaniach ulic, należy ściąć minimum 5/5m,
 - 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 ulic i sieci technicznych.

§ 43.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KP1** i **KP2** ustala się przeznaczenie podstawowe: ulice i place piesze.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7. ust. 3, 6, 9 i 11.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, należy stosować ustalenia określone w § 9. ust. 1, 2 i 3.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się:
 - 1) należy stosować ustalenia określone w § 12. ust. 1 i 2,
 - 2) zabrania się lokalizacji i realizacji budynków.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) geometria ulic i placów pieszych, w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **KP2** wymagana jest zieleni wysoka izolacyjno-krajobrazowa wg rysunku planu,
 - 3) dopuszcza się ograniczony ruch kołowy samochodów wg przepisów odrębnych,
 - 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w zakresie ustalonym w rozdz. 3,
 - 5) zasady powiązań i realizacji systemów, należy stosować wg ustaleń § 16, oraz wg warunków określonych przez zarządców ulic i sieci technicznych.

§ 44.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KP3, KP4, KP5, KP6, KP7, KP8, KP9 i KP10** ustala się przeznaczenie podstawowe: ciągi piesze.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować odpowiednio ustalenia określone w § 7. ust. 6, 7, 8, 9, 10 i 11.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:
 - 1) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających 6m,
 - 2) dopuszcza się ograniczony ruch kołowy samochodów wg przepisów odrębnych,
 - 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w zakresie ustalonym w rozdz. 3,
 - 4) dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP10 na ulicę pieszo-jezdną, wg potrzeb rozwojowych osiedla.

§ 45.

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 cieków,
 - 2) koryto rzeki Granicznej w obszarze planu, oraz odpowiednio w obszarze otaczającym, należy 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) dojazd i dostęp do rzeki zapewnia droga techniczna określona w § 12. ust. 4,
 - 4) dopuszcza się poszerzenie terenu rzeki poprzez korektę linii rozgraniczającej teren rzeki Granicznej od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI1, jeżeli takie będą wymagania związane z jej regulacją.

§ 46.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WO1**, **WO2** i **WO3** ustala się przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i zagospodarowania terenów należy stosować wg przepisów odrębnych oraz wg warunków określonych przez zarządcę rowów,
 - 2) dojazd i dostęp do rowów melioracyjnych zapewnia droga techniczna określona w § 12. ust. 4,
 - 3) Dopuszcza się równoległe przełożenie rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem WO3 na tereny leśne przyległe do obszaru planu i połączenie z rowem melioracji leśnych, oznaczonym symbolem WO1.

§ 47.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **NO1** i **NO2** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń przesyłania, oczyszczania i usuwania ścieków.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, należy stosować ustalenia określone w § 7. ust. 1, 2, 3, 4, 6 i 11 oraz § 19. ust. 4 i 5.
3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i

infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO1 ustala się lokalizację centralnej przepompowni ścieków sanitarnych oraz lokalizację pompowni deszczowej dla zachodniej części obszaru planu,
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO2 ustala się lokalizację pośredniej przepompowni ścieków sanitarnych, oraz pompowni deszczowej dla wschodniej części obszaru planu,
- 3) na obwodzie terenów wymienionych w ust. 1 należy urządzić pas zieleni izolacyjnej,
- 4) dojazd do terenów wymienionych w ust. 1 zapewnia droga techniczna określona w § 12. ust. 4,
- 5) dopuszcza się korektę powierzchni, linii rozgraniczających i sposobu zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1, wg potrzeb technicznych lub technologicznych.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 48.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 49.

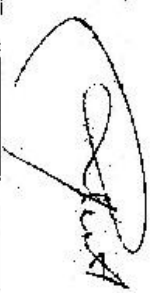
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 50.

Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Gminy Czernica.

Przewodniczący
Rady Gminy Czernica.



**RY'SUREK PLANU**

2202 E. 11th Ave. | Box 107000 | Denver, CO 80202-0700 | USA | T: +1 303 733 8000

SKALA 1:1000

[illegible][illegible]

Załącznik nr 2
do uchwały nr IX/43/2007
Rady Gminy Czernica
z dnia 30 sierpnia 2007r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla mieszkaniowego w obrębie Chrzastawa 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 uchwały, ustala się sfinansowanie inwestycji z zakresu urządzenia terenów zieleni publicznej, budowy dróg gminnych i infrastruktury technicznej oraz koszty wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego gminy, w kwocie około 7.273.057zł.

§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.

Przewodniczący Rady
Gminy Czernica



Załącznik nr 3
do uchwały nr IX/43/2007
Rady Gminy Czernica
z dnia 30 sierpnia 2007r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla mieszkaniowego w obrębie Chrzastawa 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717, ze zmianami).

Przewodniczący Rady
Gminy Czernica



