§ 25.

TEREN RZ/2

Ustala się przeznaczenie terenu – użytek ekologiczny „Łąki koło Krajnika Dolnego" – na terenach zalewowych.

§ 26.

TEREN Z/1; /4; /5; /7; /8; /12; /17

1. Utrzymuje się dotychczasową funkcję terenu – zieleń naturalna na terenach zalewowych.
2. Na terenie Z/7 dopuszcza się utrzymanie istniejących stawów.
3. Na terenie Z/8 zlokalizowano przepompownię ścieków.

§ 27.

TEREN Z/42

Utrzymuje się funkcję terenu – zieleń naturalną do bezwzględnego zachowania.

§ 28.

TEREN 27

1. Ustala się granice terenu 27 dla realizacji inwestycji drogowej – obwodnicy łączącej drogi nr 122 i 26. Ulica lokalna 03 KL.
2. Ustala się miejsce dojazdów z ulicy 03 KL do przyległych terenów – oznaczone na rysunku zmiany planu.

§ 29.

TEREN 26

1. Ustala się granice terenu 26 dla realizacji II etapu obwodnicy drogowej usprawniającej ruch do przejścia granicznego.
2. Dla inwestycji mają zastosowanie ustalenia określone w § 4 ust. 4

Rozdział 3
USTALENIA KOMUNIKACYJNE

§ 30.

Ustala się następujące parametry ulic:

1. 01 KG - (DK 122) - 900 mb - ulica pełniąca funkcję ulicy głównej o zmiennych parametrach technicznych z uwagi na istniejące zainwestowanie w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 122 klasy G do podtrzymania relacji Krzywin-Krajnik Dolny. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 12÷30 m. Jezdnia o dwóch pasach ruchu. Skrzyżowania z innymi drogami w jednym poziomie.
2. 02 KG - (DK 26) - 750 mb - ulica pełniąca funkcję ulicy głównej o zmiennych parametrach technicznych z uwagi na istniejące zainwestowanie w ciągu drogi krajowej Nr 26 klasy G do podtrzymania relacji Chojna-Krajnik Dolny. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 12÷32 m. Jezdnia o dwóch pasach ruchu. Skrzyżowania innymi drogami w jednym poziomie.
3. 03 KL - (27) - 230 mb - Ulica lokalna nowoprojektowana gminna. Odcinek małej obwodnicy łączący drogi krajowe DW 122 i DK 26 (odcinek do realizacji w I etapie). Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 28÷35 m. Jezdnia o dwóch pasach ruchu. Skrzyżowania z innymi drogami w jednym poziomie.
4. 04 KL - (26) - 370 mb - Ulica lokalna (odcinek małej obwodnicy do realizacji w II etapie). Szerokość w liniach rozgraniczających 20 m. Jezdnia o dwóch pasach ruchu. Skrzyżowania w jednym poziomie.

§ 31.

Ustala się następujące parametry ciągów pieszojezdnych:

1. 05 KX - 380 mb - ciąg pieszojezdny obsługujący budownictwo jednorodzinne. Linie rozgraniczające warunkują istniejące linie zabudowy.
2. 06 KX - 65 mb - ciąg pieszojezdny obsługujący teren budownictwa jednorodzinnego. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
3. 07 KX - 220 mb - Ciąg pieszojezdny obsługujący teren budownictwa jednorodzinnego. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczają istniejące linie zabudowy.
4. 08 KX - 75 mb - Ciąg pieszojezdny obsługujący teren budownictwa jednorodzinnego. Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.
5. 09 KX - 65 mb - ciąg pieszojezdny obsługujący teren budownictwa jednorodzinnego. Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.

6. 10 KX - 110 mb - ciąg pieszojezdny obsługujący tereny rekreacji. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
7. 11 KX - 65 mb - ciąg pieszojezdny obsługujący teren budownictwa jednorodzinnego. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
8. 12 KX - 60 mb - ciąg pieszojezdny obsługujący teren budownictwa jednorodzinnego. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
9. 13 KX - 40 mb - ciąg pieszojezdny obsługujący teren budownictwa jednorodzinnego. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
10. 14 KX - 35 mb - ciąg pieszojezdny obsługujący teren budownictwa jednorodzinnego. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.

§ 32.

Ustala się ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych według następujących wskaźników:

1. Dla zabudowy jednorodzinnej: miejsca postojowo-garażowe – 2 na terenie własnej działki.
2. Dla obiektów usługowych i handlowych – 30 miejsc/1000 m^2 powierzchni użytkowej na terenie własnej działki w granicach lokalizacji.

Rozdział 4
ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 33.

Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego obejmującego miejscowości: Krajnik Górny – Grabowo – Krajnik Dolny, zasilanego w wodę z ujęcia wody w Krajniku Górnym.

§ 34.

Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Krajniku Dolnym. Oczyszczalnia ścieków obsługiwać będzie Krajnik Dolny i Krajnik Górny. Oczyszczalnia oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem NO – poza granicą opracowania. Do czasu wybudowania oczyszczalni ścieków dopuszcza się stosowanie zbiorników szczelnych bezodpływowych na nieczystości płynne, po uzyskaniu zgody w indywidualnych sprawach – Państwowego Inspektora Sanitarnego.

§ 35

Ustala się odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową do Odry.

§ 36

Ustala się usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – po ich segregacji, gromadzenie w pojemnikach, a następnie wywóz na gminne składowisko w rejonie wsi Godków, około 4 km od Chojny.

§ 37

Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy z projektowanego gazociągu z kierunku Chojny, do czasu jego realizacji utrzymanie systemu gazyfikacji bezprzewodowej.

§ 38

Ustala się zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnym opalanym paliwem płynnym (olej opałowy) lub gazowym.

§ 39

Ustala się regulacje stosunków wodnych poprzez budowę systemu obwałowań brzegów Odry.

§ 40

Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV, która zasila istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

§ 41

Ustala się obsługę telekomunikacyjną z centrali automatycznej w Chojnie współpracującą z centralą w Krajniku Dolnym.

§ 42.
Ustalenia szczegółowe lokalizacji sieci i urządzeń inżynieryjnych

Lp.	Symbol ustalenia	Treść ustalenia
1	01DW122	Istniejąca sieć wodociągowa ø 100 mm. Projektowany gazociąg średniego ciśnienia. Projektowana kanalizacja sanitarna i deszczowa. Istniejąca kanalizacja deszczowa ø 400-600 mm. Napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV. Projektowana linia kablowa 0,4 kV. Kanalizacja telefoniczna projektowana.
2	02 DK 26	Istniejąca sieć wodociągowa ø 100 mm i ø 80 mm. Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV. Istniejąca kanalizacja deszczowa ø 300-800 mm. Projektowana kanalizacja sanitarna i deszczowa. Projektowany rurociąg tłoczny ścieków. Kanalizacja telefoniczna projektowana. Projektowany gazociąg średniego ciśnienia. Projektowana linia kablowa SN-15 kV.
3	03 KL	Projektowana sieć wodociągowa. Projektowany gazociąg średniego ciśnienia. Projektowana kanalizacja sanitarna i deszczowa. Projektowana linia kablowa 0,4 kV. Projektowana kanalizacja telefoniczna,
4	04 KL	Projektowany gazociąg średniego ciśnienia. Projektowana kanalizacja sanitarna i deszczowa. Zgodnie z uzgodnieniem likwidacja linii kablowej. Projektowana kanalizacja telefoniczna.
5	05 KX	Istniejąca sieć wodociągowa ø 80 mm. Projektowany gazociąg średniego ciśnienia. Projektowana kanalizacja sanitarna i deszczowa. Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 k V. Istniejąca napowietrzna linia telefoniczna.
6	06 KX	Brak istniejących i projektowanych sieci.
7	07 KX	Istniejąca sieć wodociągowa ø 100 mm. Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV. Istniejąca napowietrzna linia telefoniczna. Projektowana kanalizacja sanitarna i deszczowa. Projektowany rurociąg tłoczny ścieków. Projektowana linia kablowa SN-15 kV. Projektowana kanalizacja telefoniczna. Projektowany gazociąg średniego ciśnienia.

8	08 KX	Projektowana sieć wodociągowa. Projektowana kanalizacja sanitarna i deszczowa.
9	09 KX	Brak istniejących i projektowanych sieci.
10	10 KX	Projektowana sieć wodociągowa. Projektowana kanalizacja sanitarna i deszczowa. Projektowana linia kablowa 0,4 kV. Projektowana kanalizacja telefoniczna.
11	11 KX	Brak istniejących i projektowanych sieci.
12	12 KX	Brak istniejących i projektowanych sieci.
13	13 KX	Brak istniejących i projektowanych sieci.
14	Z/8	Lokalizacja projektowanej przepompowni ścieków.
15	MU/47	Istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV słupowa.
16	MJ/24	Projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV.
17	N0	Projektowana oczyszczalnia ścieków. Projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV.

Rozdział 5
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 43.

Na obszarze objętym zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXV/196/93 z dnia 28 grudnia 1993 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego nr 2 poz. 17 z 1994 .

§ 44.

Na obszarze miejscowości Krajnik Dolny w granicach opracowania zmiany planu obowiązują zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze wydane przez Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w dniu 19.03.93 r. nr GZU.og.0602/z-81529/93 dla gruntów klasy III i IV, oraz przez Wojewodę Szczecińskiego z dnia 8.04.93 r. nr GNG.n-5.6014-1-26/93 dla gruntów klasy B-R III a, B-R III b, R V, R VI, Rz VI wydane dla miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna.

§ 45.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową naliczania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości równą 0% ze względu na zmiany przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze ustalone w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna.

§ 46.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Chojnie.

§ 47.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

KAZIMIERZ KOSTAŃSKI

UCHWAŁA NR XXXVIII/410/2001
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNIE
z dnia 13 września 2001 roku

w sprawie
Zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Chojna w obrębie Krajnik Dolny

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, zmiany: Dz.U. z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Dz.U. Nr 111 poz. 1279, Dz.U. z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Dz. U. .Nr 109 poz. 1157 , Dz. U. Nr 120 poz. 1268, Dz. U z 2001 roku Nr 14 poz. 124) oraz uchwały Rady Miejskiej w Chojnie Nr XVII/124/95 z dnia 29 czerwca 1995 r. o przystąpieniu do opracowania zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna w obrębie Krajnik Dolny, zmienionej uchwałą Nr XX/197/2000 z dnia 27 stycznia 2000 r.,

Rada Miejska w Chojnie **uchwala** zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojna w obrębie Krajnik Dolny, zwaną dalej zmianą planu.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.
OBSZAR ZMIANY PLANU

Zmiana planu obejmuje obszar określony granicami na rysunku zmian planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

Granicznymi działkami obszaru zmiany planu są działki nr .:

39 (część południowa) ; 34 ; 35 ; 37 ; 432 ; 79/1 (cz.zach.) ; 81 ; 87 (cz. pn.) ; 96/5 ; 98 (cz. pn.) ; 100/6 ; 93 (cz. wsch.) ; 92 (cz. wsch.) ; 91/3 ; 91/2 (cz. wsch.) ; 89 (cz.wsch.) ; 72/3 ; 73 ; 75 ; 77 ; 69 ; 71/1 ; 103 (cz. pn.) ; 110 (cz. zach.) ; 111 ; 112/2 ;112/1 ; 113/6 (cz. pn.) ; 114 (cz. pn.) ; 115 (cz. pn.) ; 116/3 (cz. pn.) ; 116/2 (cz. pn.) ; 117 (cz. pn.) ; 118 (cz. pn.) ; 119/1 ; 309/2 ; 310/9 ; 310/10 (cz. zach.) ; 311/1 (cz. zach.) ; 311/3 (cz. zach.) ; 311/4 ; 311/7 ; 312/3 (cz. zach.) ; 321/3 ; 314/1 (cz. zach.) ; 315 (cz. zach.) ; 316/1 ; 317 ; 318 ; 334/4 ; 324 ; 325/2 ; 325/1 ; wschodnia linia rozgraniczająca drogi nr 122 ; 288/1 (cz. południ.) ; 285 (rów) ; 262 (cz. wsch. do linii NN) ; 261 ; 259 (cz. wsch.) ; 258 (cz. wsch.) ; 431 ; 237 ; 184.

Z obszaru zmiany planu wyłączona jest część środkowa osady – obejmująca działki nr .:

300 ; 301/2 ; 301/3 ; 299 ; 293/2 ; 294/2 ; 295/2 ; 296 (cz. wsch.) ; 297 (cz. wsch.).

§ 2.
CEL REGULACJI

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ochrona interesów prywatnych i publicznych lokalnych i ponadlokalnych w zakresie:
   a) przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe i usługi,
   b) dostępu wszystkich podmiotów do komunikacji i infrastruktury technicznej,
   c) ochrony środowiska naturalnego;
2) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów oraz optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych zorganizowanych działań.

§ 3.
PRZEDMIOT USTALEŃ ZMIAN PLANU

Przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny oznaczone na rysunku zmian planu następującymi symbolami:

1) MJ – tereny budownictwa mieszkaniowego z dopuszczonym budownictwem usługowym wbudowanym i wolnostojącym;

2) MU – tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i małych domów mieszkalnych wielorodzinnych zawierających do sześciu mieszkań, z usługami, handlem, usługami pensjonatowymi – wbudowanymi i wolnostojącymi;
3) UP/A – tereny usług publicznych: administracja, poczta, policja;
4) UP/I – tereny usług publicznych – straż pożarna;
5) UH – tereny usług i handlu, dopuszczalna mała gastronomia, mieszkania związane z obiektami usługowymi – jedno mieszkanie na jeden sklep, lub jeden punkt usługowy ;
6) UT/US – tereny usług turystycznych, sportu, rekreacji, przystań pływająca – na terenie zalewowym z wykluczeniem obiektów utrudniających ochronę przed powodzią;
7) US/ZU – teren rekreacji, zieleń publiczna (rezerwa terenu dla obsługi przejścia granicznego);
8) UPG – tereny usług dla przejścia granicznego;
9) KPG – tereny usług komunikacyjnych dla przejścia granicznego, parking samochodów ciężarowych – po uprzednim wykonaniu nasypu, z wykluczeniem stacji paliw;
10) P – teren parkingu samochodów osobowych;
11) RZ – tereny użytku ekologicznego „Łąki koło Krajnika Dolnego" – tereny zalewowe;
12) Z – tereny zieleni naturalnej;
13) tereny tras komunikacyjnych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających.

§ 4.
ZAKRES USTALEŃ OBOWIĄZUJĄCYCH NA CAŁYM OBSZARZE ZMIAN PLANU

1. Na obszarze objętym zmianą planu mają zastosowanie zasady zagospodarowania terenu obowiązujące w Cedyńskim Parku Krajobrazowym.
2. Zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych i innych, negatywnie oddziaływujących na środowisko przyrodnicze, uciążliwości obiektów muszą być ograniczone do terenu własnej działki.
3. Ustala się stosowanie nieszkodliwego ekologicznie ogrzewania elektrycznego, gazowego lub przy użyciu paliw płynnych.
4. Na obszarze objętym zmianą planu znajdują się tereny nie obwałowane, na których występuje zagrożenie powodziowe. Do tych terenów mają zastosowanie przepisy Art. 66 i 68 Prawa Wodnego z dnia 24.10.1974 r. (Dz.U. Nr 38 poz. 23 z 1974 r. z późniejszymi zmianami)
   - Na rysunku zmiany planu określono granicę zasięgu maksymalnego 1% (p=4,93 m n.p.m.) stanu wielkiej wody na Dolnej Odrze.
   - Na rysunku zmiany planu określono granicę dolnego tarasu zalewowego rzeki Odry 3,8 m n.p.m. (do granicy tej dotarły wody powodziowe w 1997 r.).
   - Na terenach zalewowych zabrania się wznoszenia budowli, oraz zmian ukształtowania terenu które mogą utrudnić ochronę przeciw powodziową.
   - Zaleca się wykonanie systemu obwałowań przeciw powodziowych oddzielających m. Krajnik Dolny od koryta rzeki Odry.

5. Miejsca parkingowe i garażowe samochodów dla budownictwa mieszkaniowego, usług i handlu muszą być zlokalizowane na terenie własnej działki obsługiwanego obiektu, zgodnie ze wskaźnikiem podanym w § 32.
6. Na każdej działce muszą być zlokalizowane pojemniki na segregację odpadów.
7. Budynki mieszkalne o numerach ewidencyjnych: 8, 9, 39, 40, 41, 45, 48, 50, 58, 61 – oznaczone piktogramem na rysunku zmian planu – podlegają ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; wszelkie prace wymagają uzgodnienia z Konserwatorem.
8. W granicach obszaru zmiany występują strefy „W-III" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zaewidencjonowanych na gruntach m. Krajnik Dolny oznaczone na rysunku planu. Ustala się obowiązek przestrzegania zasad ochrony konserwatorskiej dóbr kultury, jakimi są stanowiska archeologiczne zgodnie z ustawą o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 r. (Dz.U. z 1962 r. Nr 10 poz. 48, z 1999 r. Nr 98 poz. 1150) polegających na:
   - uzgadnianiu i opiniowaniu wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi podejmowanych w obrębie granic strefy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   - w przypadku podjęcia realizacji prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie ratunkowych badań archeologicznych na koszt inwestora,
   - rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
9. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków w sposób zorganizowany, ogólnoosiedlowy. Do czasu wybudowania oczyszczalni ścieków dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne.
10. Ustala się obowiązek uzgadniania z Generalną Dyrekcją Dróg Państwowych – Oddział Północno-Zachodni ewentualnych zmian usytuowania oznaczonych na rysunku planu dojazdów z drogi krajowej nr 26 do działek przyległych do tej drogi.
11. Tereny graniczące z drogą krajową nr 26 o symbolach : UPG/10, US/ZU/15, UP/A/20, UH/22, MU/21, MU/23, MU/47, UH/45, MU/44, MU/46, MU/37, UH/36, UH/35, MU/32, MJ/34, MJ/33 – są położone w strefie uciążliwości akustycznej oraz zanieczyszczenia spalinami. Istniejąca zabudowa na tych terenach, oraz jej ewentualna rozbudowa i modernizacja, winna być przez inwestorów zabezpieczona przed uciążliwościami, przez zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w Polskich Normach.

§ 5.
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA RYSUNKU ZMIAN PLANU

1. Integralną częścią zmian planu jest rysunek Nr 1 zmian planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmian planu są obowiązującymi ustaleniami zmian planu:
   1) granice opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
   2) granice terenów o różnych funkcjach,
   3) linie rozgraniczające ulic i ciągów pieszych,
   4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
   5) dojazdy do terenów w miejscach oznaczonych na rysunku zmiany planu,
   6) granice strefy „W-III" ograniczonej ochrony archeologicznej.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmian planu są proponowane, :
   1) fakultatywne granice działek budowlanych,
   2) przykładowy obrys budynków na działkach.

§ 6.

OKREŚLANIE WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów - w decyzjach administracyjnych należy określać według przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu ustalonych w przepisach niniejszej Uchwały.

§ 7.

WYJAŚNIENIE UŻYWANYCH POJĘĆ

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1. Zmianie planu – należy przez to rozumieć- Zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna w obrębie Krajnik Dolny.
2. Rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć rysunek Nr 1 zmian planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej z granicami władania terenem w skali 1:1 000 stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.
3. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
4. Przeznaczeniem dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
5. Usługach pensjonatowych – obiektach posiadających minimum 7 pokoi na wynajem i prowadzących całodzienne wyżywienie (art. 36 ustawy o usługach turystycznych Dz.U. Nr 133 z 1997 roku).
6. Małych domach mieszkalnych – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny, zawierający nie więcej niż sześć mieszkań.

Rozdział 2
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 8.
TEREN MJ/30; /33; /40; /41

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MJ/30; /33; /40; /41 ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
2. Dopuszcza się na terenach, o których mowa w ust. 1 realizację funkcji usługowych i handlowych wbudowanych i wolnostojących nieuciążliwych.
3. Ustala się powierzchnię zabudowy na działce do 25%.
4. Ustala się utrzymanie istniejącego starodrzewu.
5. Dopuszcza się wtórny podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600 m^2.
6. Dla zabudowy nowej i modernizowanej ustala się następujące wymogi:
   1) architektura zharmonizowana z otaczającym krajobrazem,
   2) wysokość budynków do 12 m. od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu
   3) dachy strome o pochyleniu połaci równym lub większym od 30 stopni – możliwe poddasze uzytkowe.
   4) podwyższone zabezpieczenie akustyczne budynków w sąsiedztwie dróg tranzytowych.

§ 9.
TEREN MJ/3; /18; /31

1. Tereny oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MJ/3; /18; /31 położone są częściowo w granicach maksymalnego zasięgu zalewu wielkiej wody w rzece Odrze – 4,93 m n.p.m. określonych na rysunku zmiany planu – do tych części terenu mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Istniejącą zabudowę i zainwestowanie położone poniżej rzędnej 4,93 m n.p.m. należy zabezpieczyć przed ewentualną powodzią.
3. Do terenów MJ/3; /18; /31 mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 8. Ust. 1 - 6

§ 10.
TEREN MJ/16; /19; /34

1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MJ/16; /19; /34 położone są w strefie ograniczonej ochrony archeologicznej „W-III"- do terenów tych mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 4 ust. 8.
2. Teren oznaczony symbolem MJ/16 położony jest całkowicie, a teren MJ/19 częściowo w granicach maksymalnego zasięgu zalewu wielkiej wody w rzece Odrze – 4,93 m n.p.m. określonych na rysunku zmiany planu. Do terenu MJ/16 i MJ/19 mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.

Istniejącą zabudowę i zainwestowanie położone poniżej rzędnej 4,93 m n.p.m. należy zabezpieczyć przed ewentualną powodzią.

3. Do terenów MJ/16; /19; /34 mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 8. Ust. 1 - 6

§ 11.

TEREN MJ/24

1. Na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem MJ/24 ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na działkach o powierzchni minimum 1 200 m^2.
2. Dla wschodniej części terenu położonej w strefie ograniczonej ochrony archeologicznej „W-III" mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 4 ust. 8.
3. Ustala się jeden dojazd z drogi 03 KL określony na rysunku zmiany planu.
4. Do terenu MJ/24 przewiduje się lokalizację projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV.
5. Do terenu MJ/24 mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 8 ust. 2, 3, 4, 6.

§ 12.

TEREN MU/28; /29; /37; /39; /44; /46; /47

1. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MU/28; /29; /37; /39; /44; /46; /47 ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i małych domów mieszkalnych z usługami.
2. Dopuszcza się na terenie, o którym mowa w ust. 1 realizację funkcji usług handlu, usług pensjonatowych, wbudowanych i wolnostojących. Uciążliwość usług – ograniczać do terenu własnej działki.
3. Ustala się powierzchnię zabudowy na działce do 20%.
4. Ustala się utrzymanie na działce istniejącego zadrzewienia, zaleca się zadrzewienia dodatkowe.
5. Dla zabudowy nowej i modernizowanej ustala się następujące zasady zabudowy:
   1) architektura zharmonizowana z otaczającym krajobrazem,
   2) wysokość budynków do - 15 m. od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu,
   3) dachy strome o pochyleniu połaci równym lub większym od 30° z możliwością użytkowego poddasza,
   4) w sąsiedztwie tras komunikacyjnych – okna o podwyższonym zabezpieczeniu akustycznym.
6. Na terenie oznaczonym symbolem MU/47 znajduje się stacja transformatorowa 15/0,4 kV słupowa – do zachowania do czasu realizacji sieci kablowej.

§ 13.

TEREN MU/ 21; /23; /25

1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MU/21; /23; /25 położone są częściowo w granicach maksymalnego zasięgu zalewu wielkiej wody w rzece Odrze – 4,93 m n.p.m. określonych na rysunku zmiany planu – do tych części terenu mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.

§ 17.

TEREN UH/43; /45; /48

1. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami UH/43; /45; /48 ustala się jako przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, handel, mała gastronomia.
2. Dopuszcza się na terenie wymienionym w ust. 1 realizację funkcji pomocniczych dla przeznaczenia podstawowego, w tym mieszkania dla obsługi - jedno mieszkanie na jeden sklep lub jeden punkt usługowy,
3. Ustala się następujące zasady nowej i modernizowanej zabudowy:
   1) architektura zharmonizowana z krajobrazem, wykonawstwo w technologii tradycyjnej,
   2) wysokość budynków do 15 m. od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu,
   3) dachy o pochyleniu połaci równym lub większym od 30 stopni,
   4) zakaz budowy obiektów tymczasowych
4. Zaleca się wzbogacenie środowiska przez zadrzewienie części terenu.

§ 18.

TEREN UH/9; /22

1. Tereny UH/9; /22 położone są w całości w granicach maksymalnego zasięgu zalewu wielkiej wody rzeki Odry – 4,93 m n.p.m. określonych na rysunku zmiany planu – do terenów tych mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Ewentualna zabudowa i zainwestowanie na terenie UH/9 może być zrealizowana powyżej poziomu zalewowego 4,93 m n.p.m.
3. Istniejąca zabudowa i zainwestowanie na terenie UH/22 położone poniżej poziomu 4,93 m n.p.m. należy zabezpieczyć przed ewentualną powodzią.
4. Ustala się dojazd na teren UH/22 z drogi 04 KL.
5. Do terenów UH/9; /22 mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 do 4.

§ 19.

TEREN UH/35; /36

1. Tereny oznaczone na rysunku symbolem UH/35; /36 położone są w określonej na rysunku zmiany planu strefie „W-III", dla której mają zastosowania ustalenia zawarte w § 4 ust. 8.
2. Na terenie UH/36 przewiduje się lokalizację projektowanej studni awaryjnej do użytku publicznego. Szczegółowe usytuowanie określi projekt budowlany.
3. Do terenów UH/35; /36 mają zastosowania ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 do 4

§ 20.

TEREN UT/US/11

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: turystyka, sport, rekreacja.
2. Teren w całości jest terenem zalewowym, mają do niego zastosowanie ustalenia zawarte w § 4 ust. 4. Wyklucza się na nim wznoszenie obiektów budowlanych, zmian ukształtowania terenu utrudniających ochronę przed powodzią.

3. Dopuszcza się realizację placów do gier sportowych i rekreacyjnych, ścieżek treningowych, przystani turystyczno-żeglugowej na pomostach pływających.
4. Ustala się wymóg pozostawienia 70% powierzchni terenu pokrytej zielenią naturalną.

§ 21.
TEREN UPG/10

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: usługi związane z przejściem granicznym: ubezpieczeniowe, bankowe, informacji turystycznej i pokrewne.
2. Teren zalewowy, do którego mają zastosowanie ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
3. Docelowy obiekt usługowy w formie pawilonu o wysokości do 8m. od poziomu wejścia do wierzchu stropu ocieplonego, należy wznieść na nasypie lub konstrukcji będącej poszerzeniem wału drogi nr 26, powyżej rzędnej 4,93 m n.p.m. wielkiej wody rzeki Odry. Parking dostępny z drogi 04 KL, 10 KX.
4. Dopuszcza się kontynuację użytkowania obiektów czasowych nie związanych z terenem, z możliwością usunięcia na czas powodzi.

§ 22.
TEREN US/ZU/15

1. Ustala się docelowe przeznaczenie podstawowe terenu zieleń publiczna, rekreacja, kontynuacja użytkowania.
2. Teren zalewowy – do zagospodarowania terenu mają zastosowanie ustalenia określone w § 4 ust. 4.
3. W przypadku powstania zapotrzebowania - dopuszcza się usytuowanie obiektów obsługi ruchu granicznego na warunkach określonych w § 21 ust. 3 .

§ 23.
TEREN KPG/6

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów - parking samochodów ciężarowych z wykluczeniem pojazdów z ładunkiem niebezpiecznym, ze stanowiskami postojowymi wzdłuż jezdni.
2. Minimalne wymiary szerokości pasma parkingowego: 3,5 m – pasmo oddzielające od jezdni drogi nr 122; 3,5 m – jezdnia manewrowa jednokierunkowa; 3 m – pasmo postojowe. Długość stanowisk – 15 m (długość pojazdu z przyczepą 2x15 m).
3. Teren objęty granicą zasięgu zalewu wielkiej wody w rzece Odrze – 4,93 m n.p.m. – parking należy wykonać na nasypie powyżej rzędnej zalewu.
4. Dopuszcza się realizację węzła sanitarnego i kiosku gastronomicznego dla potrzeb kierowców, wyklucza się usytuowanie stacji paliw.

§ 24.
TEREN P/13; /14

1. Ustala się przeznaczenie terenów na parkingi samochodów osobowych.
2. Ustala się dojazdy do terenu P/13 z drogi 04 KL, do terenu P/14 z ciągu pieszojezdnego 05 KX.