

**UCHWAŁA NR XXXI/584/2021
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 27 sierpnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Ślęza - część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r., poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XIII/267/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza - część A, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt. od 1 do 2, w planie nie określa się:

- 1) obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) miejsce do parkowania - miejsca spełniające kryteria dotyczące stanowisk postojowych dla samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

- b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
- c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 7) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – suma powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenu;
- 5) strefa "B" ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - Q1%;
- 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - Q10%.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **ciąg pieszo-jezdny;**
- 2) **ciąg pieszo-rowerowy;**
- 3) **droga lokalna** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) **droga dojazdowa** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) **droga wewnętrzna;**
- 6) **droga zbiorcza** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 7) **produkcja** - teren przeznaczony pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości;
- 8) **teren infrastruktury technicznej, elektroenergetyka;**
- 9) **teren infrastruktury technicznej, kanalizacja;**
- 10) **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** - tereny lokalizacji obiektów służących bezpośrednio obsłudze produkcji rolnej i leśnej z wyłączeniem wielkotowarowych gospodarstw rolnych oraz obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni powyżej 1000m²;
- 11) **tereny rolnicze;**
- 12) **tereny rolnicze z zakazem zabudowy;**
- 13) **usługi publiczne** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:

- a) usługi oświaty, nauki, kultury, w tym świetlice,
- b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,
- c) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, żłobków,
- d) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji,
- e) administracja publiczna,
- f) komunalna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie na terenie IUP;

14) wody powierzchniowe śródlądowe;

- 15) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;
- 16) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami i budynkami gospodarczymi, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;
- 17) **zabudowa usługowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
 - a) **finanse** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - b) **gastronomia** - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - c) **handel detaliczny** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, w tym obiektów wystawienniczo-targowych, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - d) **handel hurtowy** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
 - e) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - f) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków,
 - g) **obsługa firm i klienta** - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
 - h) **obsługa pojazdów samochodowych** - tereny przeznaczone pod lokalizację: salonów samochodowych, parkingów, obiektów do parkowania, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw,
 - i) **transport** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych,

- j) **usługi drobne** – tereny przeznaczone pod działalność usług: kosmetycznych, fryzjerstwa, zegarmistrzostwa, naprawy artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studiów wizażu i odchudzania, łaźni i sauny, solaria, gabinetów masażu, usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralniczych, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,
 - k) **usługi kultury** - tereny przeznaczone pod lokalizację: teatrów, kin, muzeów, galerii sztuk, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, świetlic,
 - l) **usługi sportu i rekreacji** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;
- 18) **zabudowa zagrodowa** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia: wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:

- 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) RM/MN - w przypadku przeznaczenia pod zabudowę zagrodową, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, w przypadku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) M/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 7) U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 8) ZP – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 9) US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 10) R/B - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, tożsamej z historycznym układem ruralistycznym ujętym w wykazie zabytków, obowiązują następujące wymogi:
 - a) należy zachować historyczną linię zabudowy,
 - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
 - c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymóg nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - d) nowa i przebudowywana zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,

- e) w nowej lub przebudowywanej zabudowie wysokość budynków do 9m, należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - f) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - g) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (typu siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
 - h) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - i) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych - formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
 - j) zakaz budowy garaży blaszanych,
 - k) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - l) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
 - m) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - n) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji,
 - o) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze, ujętych w wykazie zabytków, stanowisk archeologicznych, o numerach: 4/36/81-28 AZP - ślad osadniczy z pradziejów, cmentarzysko szkieletowe kultury unietyckiej z I okresu epoki brązu, ślad osadniczy ze starszych faz wczesnego średniowiecza, ślad osadniczy z późnego średniowiecza, 3/35/81-28 AZP - grób szkieletowy kultury i ceramiki wstęgowej kłutej z okresu neolitu, 11/43/81-28 AZP - ślad osadniczy z pradziejów, osada z okresu neolitu, ślad osadniczy kultury unietyckiej z wczesnej epoki brązu, osada kultury łużyckiej z epoki brązu i epoki brązu - okresu halsztackiego, osada kultury lateńskiej z okresu lateńskiego, osada kultury przeworskiej z okresu lateńskiego - okresu wędrówek ludów, osada z wczesnego średniowiecza, osada z późnego średniowiecza, ślad osadniczy z okresu nowożytnego, 18/50/81-28 AZP - ślad osadniczy z pradziejów, 8/40/81-28 AZP - ślad osadniczy z okresu neolitu, osada kultury łużyckiej z epoki brązu, 7/39/81-28 AZP - ślad osadniczy z pradziejów, ślad osadniczy grupy jordanowskiej kultury lendzielskiej z okresu późnego neolitu, ślad osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadniczy kultury przeworskiej z fazy D okresu wędrówek ludów, ślad osadniczy z późnego średniowiecza, 18/50/81-28 AZP - ślad osadniczy z pradziejów; wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, obiektów zabytkowych zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
- 5) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MW, RM/MN (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), MN/U, M/U, U, UP, US:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m²,

- b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60 do 120;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60 do 120;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 5000m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60 do 120;
- 4) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 2m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20⁰ do 160⁰.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt. 1, dopuszcza się zieleń urządzoną oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) określa się strefę (po 5m od osi linii) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w obrębie której obowiązują:
 - a) zakaz sadzenia zieleni wysokiej,
 - b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów,
 - c) przepisy odrębne;
- 2) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 PN 6.3MP przebiega strefa kontrolowana zredukowana (po 17,5m od osi gazu), w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazuje się:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%), obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%), obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (Q 0,2%);
- 4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt. 1 i 2 obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych, lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
 - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m x 5m,
 - d) drogi wewnętrzne o szerokości 7m zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - e) drogi wewnętrzne, o długości większej niż 150m, powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - f) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m,
 - g) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów R/B poprzez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7m, zaopatrzone w place do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
 - h) obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
 - 2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym przez istniejący układ dróg publicznych, w tym drogę powiatową nr 1951D.
2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:
- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej lub własnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii (elektrowni fotowoltaicznych), z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do 10m³/dobę, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się na terenach: UP, US, budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę,
 - d) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę, z zastrzeżeniem lit. c,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
 - 5) w zakresie odprowadzenia ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

§ 14. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN do 13MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m², niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury,
 - b) drogi wewnętrzne.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1MN w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2MN w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej z drogą: 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 3MN w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach: 4MN, 5MN, w odległości:
 - a) 30m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDA, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 4KDD, 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 13KDW, 14KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 6MN w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 4KDD, 5KDD, 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 5KDW, 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 7MN w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 5KDD, 6KDD, 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 6KDW, 7KDW, 8KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach: 8MN, 9MN, w odległości: 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 5KDD, 6KDD, 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach: 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 7KDD, 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 12KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 5m od linii rozgraniczającej z drogami: 10KDW, 11KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 10) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych i usługowych nie może przekraczać 12m, a dla części terenu 6MN, znajdującego się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, nie może przekraczać 9m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;
- 11) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 12) zasady kształtowania dachów:
 - a) dla budynków na terenach znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglasy, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) dla budynków na części terenu 6MN znajdującym się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglasy, matowym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b i c - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 0,8;
- 4) ustala się wskaźnik: co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m²;
- 6) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m².

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 750m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenie 1MN obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna od drogi 2KDL (ul. Akacjowa).

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²;
- 3) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²;
- 4) każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 5) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN/U do 5MN/U, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m², niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dodatkowo dla terenów: 1MN/U, 2MN/U: zabudowa usługowa z zakresu obsługi pojazdów samochodowych.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1MN/U w odległości:
 - a) 8-12m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2MN/U w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 3MN/U w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 4KDD, 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 4MN/U w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 5MN/U w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 5KDD, 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych, z wyjątkiem części terenu 1MN/U położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), o którym mowa w § 12;
- 7) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych i usługowych nie może przekraczać 12m, a dla terenów: 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i części terenu 5MN/U, znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, nie może przekraczać 9m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;
- 8) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dla budynków na terenach znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) dla budynków na terenach: 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i części terenu 5MN/U, znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, c nie dotyczą:

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b i c - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) ustala się wskaźnik: co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 750m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - c) 1000m² dla budynku usługowego;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu: teren 1MN/U w części znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), o którym mowa w § 12.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 4) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 5) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1M/U, 2M/U, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m², niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych i usługowych nie może przekraczać 12m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;
- 4) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a i b nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 2,0;
- 4) ustala się wskaźnik:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 750m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - c) 1000m² dla budynku usługowego lub budynku wielorodzinnego;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 4) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 5) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1RM/MN do 3RM/MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m², niepublicznych usług oświaty, usług drobnych, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 3) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 4) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 5) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 6) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

- 1) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);

- 2) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);
- 3) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 4) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);
- 5) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP);
- 6) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 7) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 8) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 9) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 10) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach: 1RM/MN w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 2KDL, 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach: 2RM/MN, 3RM/MN, w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 2KDL, 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 4KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych, mieszkaniowych w zabudowie zagrodowej i usługowych, na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, nie może przekraczać 9m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących, na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, nie może przekraczać 9m;
- 5) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 12m;
- 6) zasady kształtowania dachów:
 - a) dla budynków na terenach, znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
 - b) dla budynków niemieszkalnych i nieusługowych, na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, kryte dachówką ceramiczną, dachówką cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej o kącie nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków 2 lub 3 kondygnacyjnych: w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków parterowych i garaży o powierzchni zabudowy do 35m² nie mniej niż 12°,

- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b i c, nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b i c - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,5;
- 4) ustala się wskaźnik:
 - a) co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej,
 - b) co najmniej 1500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150m²;
- 6) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m².

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 750m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - c) dla zabudowy zagrodowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku wprowadzenia usług o powierzchni całkowitej 100-150m² - powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m²;
- 3) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 lit. a i b parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 lit. a, b nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;

- 3) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MW do 3MW, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m², niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1MW w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2MW w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 3MW w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 3KDD, 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych i usługowych nie może przekraczać 9m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;
- 6) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 12m;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dla budynków na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

- d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć:
 - a) 30% dla terenów: 1MW, 3MW,
 - b) 60% dla terenu 2MW;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 2,0;
- 4) ustala się wskaźnik: co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m²;
- 6) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m².

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²;
- 3) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²;
- 4) każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 5) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP, 3UP, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1UP w odległości:
 - a) na linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 5-6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 2UP w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 3UP, w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 3KDD, 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 10m od linii rozgraniczającej z terenem 2ZI, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wysokość:
 - a) budynków usługowych, na terenie 1UP:

- nowych budynków usługowych, znajdującym się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7: 9m,
- istniejącego budynku przy ul. Bocznej 4 lub jego odtworzenia: 12m,

b) budynków usługowych, na terenie 2UP, 3UP, znajdującym się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7: 12m,

c) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących: 6m;

5) wysokość budowli:

a) wiat i altan nie może przekraczać 6m,

b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,

c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać:

- 11m na terenie 1UP,
- 15m na terenach: 2UP, 3UP;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dla nowych budynków na terenie 1UP znajdującym się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

b) dla budynków na terenach: 2UP, 3UP, znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, oraz dla istniejącego budynku przy ul. Bocznej 4 lub jego odtworzenia, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą:

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b i c - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć:

- a) 80% dla terenu 1UP,
- b) 40% dla terenów 2UP, 3UP;

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej, którą należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego:

- a) 10% dla terenu 1UP,
- b) 50% dla terenu 2UP,
- c) 20% dla terenu 3UP;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla jednego budynku usługowego na terenie 1UP,
 - b) 1500 m² dla jednego budynku usługowego na terenach 2UP, 3UP;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) na terenie 1UP:
 - a) dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług, z zaokrągleniem w górę,
 - b) dla komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden komunalny lokal mieszkalny;
- 2) na terenie 2UP:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 3) na terenie 3UP: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług, z zaokrągleniem w górę;
- 4) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1U do 4U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m², niepublicznych usług oświaty, usług drobnych, obsługi firm i klienta, sportu i rekreacji, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji,
 - b) dodatkowo dla terenów: 1U, 2U: zabudowa usługowa z zakresu: handlu hurtowego, transportu, obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu, o których mowa w ust. 1 - wyłącznie dla terenu 1U.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich oraz demontażem pojazdów, recyklingiem.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii na terenie 1U oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2U, w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDA, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach: 3U, 4U, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość budynków:
 - a) usługowych nie może przekraczać 12m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;
- 4) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a i b nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,5.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m²;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: na terenach: 1U, 2U, obsługa komunikacyjna od drogi 1KDL (ul. Szyszkowa).

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

1) dla usług:

- a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. do 20m²,
- b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20m² do 50m²,
- c) na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania, z zaokrągleniem w górę,
- d) w sytuacji realizacji funkcji usługowej dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;

2) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400m², obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury,
- b) dodatkowo dla terenu 1P/U: zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji,
- c) dodatkowo dla terenów: 1P/U, 2P/U:
 - produkcja,
 - zabudowa usługowa z zakresu handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży do 1000m²,
- d) dodatkowo dla terenu 2P/U: zabudowa usługowa z zakresu obsługi pojazdów samochodowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: dla terenu 2P/U w pasie 40m od ulicy Brzozowej funkcja mieszkaniowa jednorodzinna o powierzchni użytkowej nie większej niż 150m² dla działki budowlanej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich oraz demontażem pojazdów, recyklingiem.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 1P/U, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2P/U, w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 10m od linii rozgraniczającej z terenem 1ZI, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 6m od północno-zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) wysokość budynków: 12m,
- 4) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 5) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form i kątów nachylenia dachów.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale:
 - a) od 0 do 1,0 - dla terenu: 1P/U,
 - b) od 0 do 1,5 - dla terenu 2P/U;
- 4) dla terenu 2P/U ustala się wskaźnik: co najmniej 2000m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m²;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) dla terenu: 2P/U - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla produkcji – 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy;
- 3) dla usług:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20m² do 50m²,
 - c) na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania, z zaokrągleniem w górę,
 - d) w sytuacji realizacji funkcji usługowej dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 4) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi,

- b) zabudowa usługowa z zakresu: niepublicznych usług zdrowie i opieki społecznej, gastronomii, usług drobnych, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m²,
- c) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu, o którym mowa w ust. 1.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich oraz demontażem pojazdów, recyklingiem.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 8m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDA, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość budynków:
 - a) usługowych nie może przekraczać 12m,
 - b) gospodarczych nie może przekraczać 10m,
 - c) garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;
- 3) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 4) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m²;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. do 20m²;
- 2) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20m² do 50m²;
- 3) na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania, z zaokrągleniem w górę;
- 4) w sytuacji realizacji funkcji usługowej dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 5) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) terenowa rekreacja plenerowa - korty i boiska sportowe,
 - b) zieleń,
 - c) parkingi,
 - d) drogi wewnętrzne.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich oraz demontażem pojazdów, recyklingiem.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji budowli, z wyjątkiem ustaleń zawartych w § 13 ust. 3;
- 3) ustala się obowiązek zabezpieczania inwestycji środkami technicznymi celem zminimalizowania ewentualnych szkód powodziowych;

- 4) co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 5) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m².

4. Teren, o którym mowa w ust. 1, w całości znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), o którym mowa w § 12.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 250m² powierzchni terenu, z zaokrągleniem w górę;
- 2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R/B, 2R/B, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające: zabudowa zagrodowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);
- 2) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 3) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m²;
- 5) zakazuje się trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 6) zakaz przechowywania i magazynowania ściętek i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
- 7) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 5KDD, 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 12m,

- b) gospodarczych nie może przekraczać 12m,
- c) garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
- 4) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b - nie może być większa niż 35% mierzona w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 25%;
- 2) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 0,5.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 3000m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
- 2) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej – 3000m².

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej wliczając w to garaże;
- 2) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1R do 3R, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi transportu rolnego,
 - b) wody powierzchniowe śródlądowe.
- 2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Teren 1R w całości znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), o którym mowa w § 12.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji,
 - b) jeden budynek mieszkalny o cechach rezydencji.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich oraz demontażem pojazdów, recyklingiem.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 7KDD, 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków:
 - a) nie może przekraczać 10m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6m;
- 4) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 13m;

5) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
- d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może przekraczać 2% powierzchni całego terenu 1ZP;
- 2) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 0,3;
- 4) ustala się wskaźnik: co najmniej 5000m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5000m² dla jednego budynku mieszkalnego;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²;
- 3) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²;
- 4) każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 5) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się przeznaczenie podstawowe: las.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZI, 2ZI, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) uzupełniające: ciągi piesze i rowerowe.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków i obiektów budowlanych.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1WS do 3WS, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz drogowa.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1E do 5E, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej, elektroenergetyka.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków nie może przekraczać 7 m;
- 2) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 12 m;
- 3) dla terenów: 1E, 3E-5E, dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 4) dla terenu 2E dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym;
- 5) nie ustala się linii zabudowy;
- 6) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;

7) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej, kanalizacja.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków nie może przekraczać 12m;
- 2) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 13m;
- 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 4) nie ustala się linii zabudowy;
- 5) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDA ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy A - autostrada.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 78 - 131m.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy Z-zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 9-38m.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KDL do 3KDL, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy L-lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDL: 10-22m;
- 2) dla drogi 2KDL: 9-24m;
- 3) dla drogi 3KDL: 1-27m.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KDD do 8KDD, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy D-dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDD: 7-17m;
- 2) dla drogi 2KDD: 13-30m;
- 3) dla drogi 3KDD: 7-20m;
- 4) dla drogi 4KDD: 6 -37m;
- 5) dla drogi 5KDD: 6-12m;
- 6) dla drogi 6KDD: 10-19m;
- 7) dla drogi 7KDD: 9-30m;
- 8) dla drogi 8KDD: 8,5-10m.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KDW do 15KDW, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla dróg: 1KDW, 13KDW, 14KDW: 10 - 21m;
- 2) dla dróg: 2KDW, 10KDW, 11KDW: 6m;

- 3) dla drogi 3KDW: 10 - 19m;
- 4) dla drogi 4KDW: 6-9m;
- 5) dla drogi 5KDW: 6-16m;
- 6) dla drogi 6KDW: 7 - 13m;
- 7) dla drogi 7KDW: 7m;
- 8) dla drogi 8KDW: 7 - 11m;
- 9) dla drogi 9KDW: 10-15m;
- 10) dla drogi 12KDW: 10 - 22m;
- 11) dla drogi 15KDW: 10 - 19m.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPj ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 4-12m.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPr ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-rowerowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 5-7,5m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 40. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

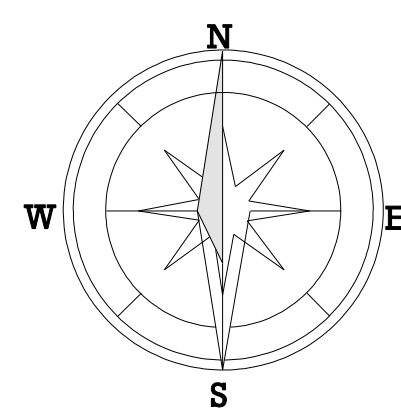
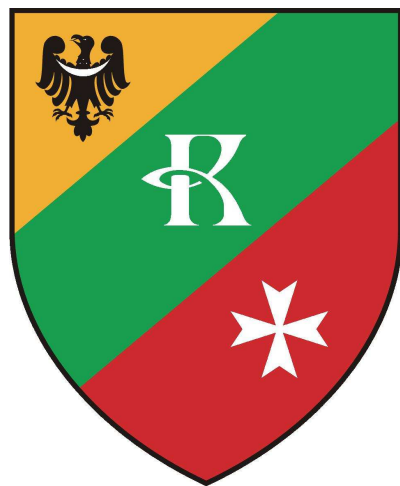
§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kobierzyce

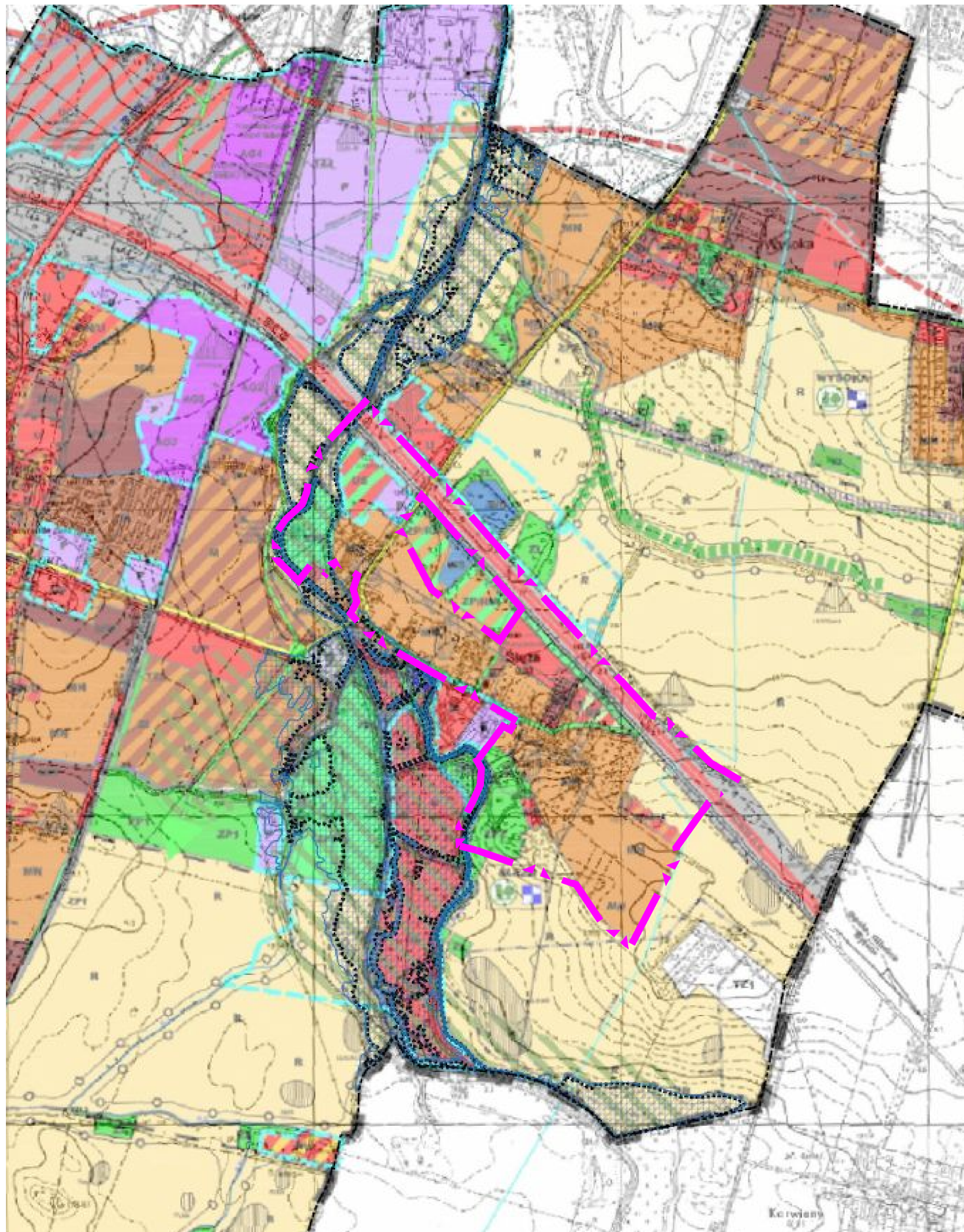
mgr Henryk Łoposzko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ŚLĘZA - CZĘŚĆ A

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXI/584/2021
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 sierpnia 2021 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE



UCHWAŁA NR XXI/413/2020 RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 21 sierpnia 2020 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWISZE USTALONA PLANU	
---	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
---	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
---	LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
---	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY USŁUGOWEJ
M/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RM/MN	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
P/U	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZL	LAS
ZI	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
R/B	TERENY ROLNICZE
R	TERENY ROLNICZE Z ZAKAZEM ZABUDOWY
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, ELEKTROENERGETYKA
K	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KANALIZACJA
KDA	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY A-AUTOSTRADA
KDZ	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY Z-ZBIOROCZEJ
KDL	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY L-LOKALNEJ
KDD	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY D-DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
KDP	CIĄG PIESZO-JEJDNY
KDPr	CIĄG PIESZO-ROWEROWY
STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH	
OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - Q1%	
OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - Q10%	

OZNACZENIA NIE STANOWISZE USTALONA PLANU	
○	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
---	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
---	GRANICA STREFY UCIAŻLIWOŚCI EMISJI HAŁASU OD AUTOSTRADY
---	OBZAR NARAŻONY NA ZALANIE - Q0,2%
---	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ ZREDUKOWANĄ

Skala 1:2000 0 50 200 m

A151a

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/584/2021
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 27 sierpnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza - część A**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/584/2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 27 sierpnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI

INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza - część A, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza - część A sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XIII/267/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 listopada 2019 r.

2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego fragmentu wsi wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce*”.

3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.).

4. Plan uwzględnia w szczególności:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

2) Wyznaczając tereny m. in. pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę zagrodową, zabudowę usługową, usługi publiczne, usługi sportu i rekreacji, produkcję, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny rolnicze, tereny komunikacji uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Ślęza rozszerzając istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar wsi jest skanalizowany i w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Teren przeznaczony pod zainwestowanie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego, natomiast nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania leśnego.

4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

7) Z uwagi na wyposażenie obszaru wsi Ślęza w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanym z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej.

Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

5. Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt. 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.

2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

6. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby wprowadzenia zmiany w przeznaczeniu terenu, wynikającej z zamierzenia inwestycyjnego Gminy polegającym na lokalizacji terenów m. in. pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę zagrodową, zabudowę usługową, usługi publiczne, usługi sportu i rekreacji,

produkcję, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny rolnicze, tereny komunikacji. Zmiana przeznaczenia terenów w mpzp jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko w stosunku do stanu istniejącego.

Obszar opracowania planu został pomniejszony w niewielkim zakresie, ponieważ załącznik o przystąpieniu do sporządzenia planu obejmował teren, dla którego nie zmienia się funkcji przeznaczenia. W związku z powyższym nie ustalałoby się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy innych, niż w obecnie obowiązującym planie. W związku z powyższym teren opracowania został podzielony na część A i B. Projekt planu dla części A po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 czerwca 2021 r. do 12 lipca 2021 r.

W dniu 8 lipca 2021 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga do projektu planu, natomiast nie wpłynęły uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko. Złożona uwaga została uwzględniona. Uwzględnienie uwagi nie wymagało ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

–rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

–rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

–rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zaistniały przesłanki do uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza - część A* przez Radę Gminy Kobierzyce.