



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 marca 2021 r.

Poz. 1299

UCHWAŁA NR XXX/266/2021 RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Stradomia Wierzchnia (część II)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, zatwierdzonej uchwałą nr XXVII/223/2020 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 listopada 2020 r. oraz w związku z uchwałą nr VII/41/2019 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Stradomia Wierzchnia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 66 w miejscowości Szczodrów, Rada Miejska w Sycowie uchwała co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Stradomia Wierzchnia (część II), zwany dalej planem.

2. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.

3. Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest 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.

4. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

5. Załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne tworzone dla planu obejmujące:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000 strefa 6;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie;
- 3) rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w układzie PL-2000 strefa 6.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Stradomia Wierzchnia w gminie Syców, z wyłączeniem działek ewidencyjnych nr 289/1, 243/2, 243/7, 243/8, 243/10, 273/2, 244/1, 644.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz określono w załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni, oznaczony symbolem MNz;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN-U;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej w zieleni, oznaczony symbolem MNz-Uz;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem MN-ML;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej w zieleni, oznaczony symbolem MNz-MLz;
- 8) teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem ML;
- 9) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MW/U;
- 10) teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem MM;
- 11) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM;
- 12) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem U/MN;
- 13) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 14) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem Up;
- 15) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem Uo;
- 16) teren zabudowy usługowej w zieleni, oznaczony symbolem Uz;
- 17) teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem U-KS;
- 18) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P-U;
- 19) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnictwach, oznaczony symbolem RU;
- 20) teren obsługi gospodarki leśnej, oznaczony symbolem RL;
- 21) teren sportu i rekreacji lub usług turystyki, oznaczony symbolem US-Ut;
- 22) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 23) teren obiektów kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;
- 24) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 25) teren nieczynnego cmentarza, oznaczony symbolem ZCn;
- 26) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 27) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem W;
- 28) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem K;
- 29) teren urządzeń i obiektów wodnych związanych z obsługą zbiornika wodnego, oznaczony symbolem WH;
- 30) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem KK;
- 31) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 32) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 33) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;

- 34) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 35) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KPJ;
- 36) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem KP;
- 37) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 38) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 39) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 40) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 41) teren parku wiejskiego, oznaczony symbolem ZPw;
- 42) teren nieurządzonej zieleni niskiej, oznaczony symbolem Zn;
- 43) teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;
- 44) teren powierzchniowych wód śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 4) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 10) granica strefy „W” ścisłej obserwacji archeologicznej;
- 11) pałac figurujący w rejestrze zabytków;
- 12) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
- 13) cmentarz katolicki, cmentarz poewangelicki, park podworski i park pałacowy figurujące w wykazie zabytków;
- 14) stanowisko archeologiczne figurujące w rejestrze zabytków;
- 15) stanowisko archeologiczne figurujące w wykazie zabytków;
- 16) granica stanowiska archeologicznego figurującego w wykazie zabytków;
- 17) stanowisko archeologiczne dla zabytkowych cmentarzy i miejsc pocmentarnych;
- 18) granica strefy 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 19) granica strefy 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 20) szpaler drzew;
- 21) pomnik przyrody;
- 22) pomnik przyrody – park przypałacowy;
- 23) strefa lokalizacji ogólnodostępnego ciągu pieszego;
- 24) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV;

- 25) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 26) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego;
- 27) granica terenu zamkniętego;
- 28) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 29) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 30) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;
- 3) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego położonego elementu konstrukcji;
- 4) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 5) „towarzyszącej zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę i zagospodarowanie z nią powiązane funkcjonalnie, które nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej z dopuszczeniem zabudowy wbudowanej w obiekty o innym przeznaczeniu;
- 6) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 7) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 8) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze oraz w wykazie zabytków;
- 9) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 10) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe w miejscach dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 11) „wydzieleniu wewnętrznym” - należy przez to rozumieć część terenu wyznaczoną granicami wydzielenia wewnętrznego i oznaczoną symbolem, dla której obowiązują dodatkowe ustalenia w zakresie zasad przeznaczenia i zagospodarowania.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 4) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2, 3 i przepisów odrębnych;
- 5) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 6) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połączeń dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 8) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 9) w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachu;
- 10) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu należy zachować lub wprowadzić szpalery drzew;
- 11) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziałów 2, 3, 4, 5 i 6.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zamierzenia inwestycyjne i prowadzona działalność nie mogą zagrażać pomnikom przyrody oraz pomnikowi przyrody – parkowi przypałacowemu, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy ustanawiające formę ich ochrony;
- 3) tereny oznaczone symbolami **MN**, **MNz** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny oznaczone symbolami **MN-U**, **MN/U**, **MNz-Uz**, **U/MN** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) teren oznaczony symbolem **MW/U** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 6) teren oznaczony symbolem **MM** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określone w przepisach odrębnych;

- 7) teren oznaczony symbolem **RM** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 8) teren oznaczony symbolem **MN-ML, MNz-MLz** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 9) tereny oznaczone symbolami **US-Ut, US, ML, ZP, ZPw, ZD** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 10) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach oznaczonych symbolami **MN-U, MN/U, MNz-Uz, MW/U, U/MN, A1U, A2U, A3U, A4U, A5U, B3U, Up, Uo, Uz, U-KS, US-Ut** obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 11) na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MNz, MN/U, MN-U, MNz-Uz, MN-ML, MNz-MLz, ML, MW/U, MM, US, ZD** zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 12) na terenach oznaczonych symbolami: **RM, U/MN, U, Up, Uo, Uz, U-KS, P-U, RU, RL, US-Ut, Uk, ZC, E, W, K, WH** zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościoła św. Bartłomieja oraz terenu zespołu pałacowo-folwarcznego, tzw. „Stradomia Górna”, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się zachowanie i wyeksponowanie poszczególnych elementów historycznego układu przestrzennego,
 - b) nakazuje się utrzymanie, rewaloryzację, konserwację oraz modernizację techniczną zabudowy wraz z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości poszczególnych obiektów,
 - c) nowe obiekty nakazuje się realizować z zachowaniem wartości historycznych otoczenia oraz w nawiązaniu do zabudowy występującej w obszarze strefy „A”, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych, spadów i pokryć dachów oraz użytych materiałów,
 - d) dopuszcza się przebudowę i adaptację zabudowy przy zachowaniu jej istotnych zabytkowych cech oraz w nawiązaniu do zabudowy występującej w obszarze strefy „A”, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych, spadów i pokryć dachów oraz użytych materiałów,
 - e) zakazuje się dalszych podziałów zabytkowego zespołu,
 - f) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 3) ustala się 3 strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmujące historyczny układ ruralistyczny wsi Stradomia Wierzchnia oraz historyczne założenia: tzw. „Obergut” i zespół dworski „Stradomia Średnia”, ujęte w wykazie zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefach, o których mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się zachowanie i wyeksponowanie poszczególnych elementy historycznego układu przestrzennego oraz kompozycji wewnątrz urbanistycznych i zieleni,
 - b) nakazuje się utrzymanie, rewaloryzację, konserwację oraz modernizację techniczną zabudowy wraz z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości poszczególnych obiektów,

- c) w przypadku nowej zabudowy nakazuje się jej realizację z zachowaniem wartości historycznych otoczenia oraz w nawiązaniu do zabudowy historycznej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, wysokości zabudowy, geometrii, spadków i pokryć dachów, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, oraz materiału,
 - d) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę poszczególnych obiektów z zachowaniem wartości historycznych oraz w nawiązaniu do zabudowy historycznej w zakresie formy architektonicznej, gabarytów, formy i stosowanych materiałów oraz spadków i pokrycia dachów,
 - e) nakazuje się stosowanie kolorystyki i materiałów, nawiązujących do lokalnych rozwiązań i zabudowy historycznej, w tym tynkowanych elewacji,
 - f) dopuszcza się wyłącznie stosowanie jasnych, stonowanych kolorów tynkowanych elewacji,
 - g) zakazuje się stosowania portyków, przypór oraz innych elementów nie występujących w zabudowie historycznej,
 - h) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 5) ustala się ochronę pałacu figurującego w rejestrze zabytków (nr A/3026/958), dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się zachowanie, utrzymanie oraz odbudowę w formie historycznej,
 - b) zakazuje się realizacji działań, mających na celu przekształcenie oryginalnej formy budynku,
 - c) nakazuje się rewaloryzację i konserwację wraz z działaniami zmierzającymi do zabezpieczenia i poprawy stanu technicznego obiektu oraz odtworzenia jego zniszczonych partii;
- 6) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków:
- a) kaplica cmentarna nr 19,
 - b) dzwonnica nr 19,
 - c) kościół św. Bartłomieja nr 39,
 - d) grobowiec rodziny Pfoertner von der Hoelle,
 - e) zespół folwarczny:
 - rządcówka nr 59,
 - oficyna I nr 55,
 - oficyna II, obecnie dom mieszkalny nr 51,
 - oficyna III, obecnie dom mieszkalny i pralnia nr 45,
 - oficyna IV nr 43,
 - dom mieszkalny nr 57,
 - dwojak nr 34,
 - dwojak nr 36,
 - dwojak nr 40,
 - dwojak nr 42,
 - dwojak z budynkiem gospodarczym nr 44,
 - dom wielorodzinny, tzw. „biały blok” nr 61,
 - komórki gospodarcze przy budynku nr 61,
 - dawna obora i dom mieszkalny, obecnie dom mieszkalny i stolarnia nr 41,
 - chlewnia,

- spichlerz,
- dwa budynki gospodarcze: przybudówki spichlerza,
- stodoła, obecnie magazyn,
- stodoła, obecnie magazyn I,
- stodoła, obecnie magazyn II,
- stodoła, obecnie garaże,
- stajnia, obecnie garaże i kuźnia,
- gorzelnia i płatkarnia nr 49,
- dawna obora,

f) dwór nr 121,

g) zespół folwarczny Obergut:

- dom mieszkalny nr 13,
- bukaciarnia nr 13,

h) dom mieszkalny ze stodołą nr 6,

i) dom mieszkalny nr 9,

j) dawna szkoła, obecnie dom mieszkalny nr 10,

k) zagroda nr 15:

- dom mieszkalny,
- obora,

l) dawna karczma, obecnie dom mieszkalny nr 21,

m) dom mieszkalny nr 28,

n) dom ze stodołą nr 35,

o) poczta nr 62,

p) stacja kolejowa nr 82,

q) budynek magazynowy,

r) spichlerz;

7) dla obiektów, o których mowa w pkt 6 obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu,
- b) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę wyłącznie przy zachowaniu pierwotnego charakteru oraz przy zachowaniu substancji zabytkowej, nawiązując gabarytami, sposobem kształtowania bryły, spadkiem i pokryciem dachu oraz użytymi materiałami do zabudowy historycznej,
- c) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów drzwiowych i okiennych nakazuje się ich zharmonizowanie z zabytkową elewacją budynku,
- d) elementy instalacji technicznych na elewacji dopuszcza się z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

8) ustala się ochronę parku podworskiego i parku pałacowego, figurujących w wykazie zabytków, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się zachowanie oraz konserwację historycznego układu przestrzennego, jego poszczególnych elementów oraz kompozycji zieleni,

- b) nakazuje się odtworzenie i rewaloryzację zieleni,
 - c) zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż związanych z obsługą parków oraz obiektów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej;
- 9) ustala się ochronę cmentarza katolickiego i cmentarza poewangelickiego figurujących w wykazie zabytków, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się zachowanie oraz konserwację historycznego układu przestrzennego cmentarzy, w tym historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni oraz obiektów architektonicznych,
 - b) nakazuje się utrzymanie i zabezpieczenie mogił i nagrobków o wartościach zabytkowych,
 - c) dla mogił i nagrobków dopuszcza się tworzenie lapidariów, bądź inną ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku poszerzenia cmentarza w ramach terenu oznaczonego symbolem **A1ZC** nakazuje się odseparowanie ogrodzeniem, żywopłotem bądź aleją od części historycznej;
- 10) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, tożsamą z obszarami ujętymi w wykazie zabytków archeologicznych, wyznaczone na rysunku planu;
- 11) w strefach, o których mowa w pkt 10, obowiązuje następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego figurującego w rejestrze zabytków archeologicznych: stanowisko archeologiczne 1/7/76-34 AZP, dokumentujące:
- a) osadę przedłużycką datowaną na II okres epoki brązu,
 - b) osadę lużycką o nieokreślonej chronologii;
- 13) ustala się strefę „W” ścisłej obserwacji archeologicznej, wokół stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 12, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) w strefie, o której mowa w pkt 13, obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakazuje się działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć specyficzną formę obiektów,
 - b) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 15) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych figurujących w wykazie zabytków archeologicznych:
- a) stanowisko archeologiczne 2/8/76-34 AZP, dokumentujące ślad osadnictwa, datowany na późne średniowiecze – okres nowożytny,
 - b) stanowisko archeologiczne 3/9/76-34 AZP, dokumentujące ślad osadnictwa, datowany na późne średniowiecze XIV-XV w.,
 - c) stanowisko archeologiczne 4/10/76-34 AZP, dokumentujące osadę, datowaną na późne średniowiecze XIV – XV w.,
 - d) stanowisko archeologiczne 5/11/76-34 AZP, dokumentujące osadę, datowaną na późne średniowiecze XIV – XV w.,
 - e) stanowisko archeologiczne 7/22/77-34 AZP, dokumentujące osadę hutniczą, datowaną na XIV-XV w.,
 - f) stanowisko archeologiczne 8/50/77-34 AZP, dokumentujące wieś, datowaną na średniowiecze,
 - g) stanowisko archeologiczne 9/51/77-34 AZP, dokumentujące cmentarz przykościelny, datowany na średniowiecze;

- 16) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych dla zabytkowych cmentarzy i miejsc pocmentarnych, wyznaczonych na rysunku planu;
- 17) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 12, 15 i 16 obowiązuje następujące ustalenie: w przypadku zamierzeń inwestycyjnych, związanych z pracami ziemnymi, nakazuje się przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolem **KDZ, KDL, KDD, KP, KPJ** stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) w ramach wyznaczonej na rysunku planu strefy lokalizacji ogólnodostępnego ciągu pieszego ustala się obowiązek realizacji publicznego ciągu pieszego o minimalnej szerokości 5 m, dostępnego z dróg publicznych **1KDZ** i **7KDL**;
- 3) dla terenów i publicznego ciągu pieszego, o których mowa w pkt 1 i 2 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenach oznaczonych symbolami od **4KP** do **7KP** oraz w ramach publicznego ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 2, dopuszcza się pod warunkiem zachowania przejścia o minimalnej szerokości 5 m.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: w granicach planu znajduje się strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Stradomi Wierzchniej oraz strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody w Stradomii Wierzchniej, ustanowione Rozporządzeniem Nr 12/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Stradomi Wierzchniej, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. e ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 400 m² dla zabudowy rekreacji indywidualnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-ML, ML**,
 - b) 800 m² dla zabudowy rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-ML, ML**,
 - c) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN, MN/U, MN-U, MN-ML, MM**,
 - d) 1000 m² dla zabudowy rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MNz-Uz, MNz-MLz**,
 - e) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN, MN/U, MN-U, MN-ML, MM**,
 - f) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MNz, MNz-Uz, MNz-MLz**,
 - g) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenu oznaczonego symbolem **MW/U**,
 - h) 1000 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U, MM, U/MN, U, U-KS, P-U**,
 - i) 1500 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MNz-Uz, Uz**,
 - j) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenu oznaczonego symbolem **P-U**,

- k) 2500 m² dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w ramach terenów oznaczonych symbolami **US, US-Ut**,
- l) 2500 m² dla zabudowy usługowej - turystycznej w ramach terenu **US-Ut**,
- m) 1 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. e minimalne szerokości frontów działek, ustala się na:
- a) 9 m dla zabudowy rekreacji indywidualnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-ML, ML**,
- b) 18 m dla zabudowy rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-ML, ML**,
- c) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN, MN/U, MN-U, MN-ML, MM**,
- d) 20 m dla zabudowy rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MNz-Uz, MNz-MLz**,
- e) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN, MNz, MN/U, MN-U, MNz-Uz, MN-ML, MNz-MLz, MM**,
- f) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenu oznaczonego symbolem **MW/U**,
- g) 20 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U, MM, U/MN, U, U-KS, P-U**,
- h) 25 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MNz-Uz, Uz**,
- i) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub w ramach terenu oznaczonego symbolem **P-U**,
- j) 40 m dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w ramach terenów oznaczonych symbolami **US, US-Ut**,
- k) 40 m dla zabudowy usługowej - turystycznej w ramach terenu oznaczonego symbolem **US-Ut**,
- l) 1 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem od 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż:
- a) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki: 1 m²,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego linii kolejowej nr 181, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 2) w granicach 50 m i 150 m od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występują strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznej linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 10 m od osi skrajnego przewodu po obu stronach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony

w odległości 15 m od osi skrajnego przewodu po obu stronach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każdy budynek rekreacji indywidualnej w ramach zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów sportu i rekreacji,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 4) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączenie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do dystrybucyjnej sieci gazowej dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - b) w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej należy zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje następujące ustalenie: stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20%.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 17. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze opracowania planu występuje teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, obejmujący linię kolejową nr 181, określony na rysunku planu;
- 2) nie wyznacza się granic stref ochronnych terenu zamkniętego.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów w ramach jednostki A „Strefa zabudowy wsi Stradomia Wierzchnia”

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **A1MN/U**, **A2MN/U**, **A3MN/U**.

- 2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) lokale mieszkalne w ramach istniejącej zabudowy;
- 3) towarzysząca zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się towarzyszącą zabudowę usługową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 35°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **A4MN/U**, **A5MN/U**, **A6MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) lokale mieszkalne w ramach istniejącej zabudowy;
- 3) towarzysząca zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się towarzyszącą zabudowę usługową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,

- b) 6 m dla wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym;
- 9) dla wiat, parterowych budynków gospodarczych i garaży o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglonym.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **A7MN/U** do **A31MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzysząca zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi w ramach terenu **A30MN/U**;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglonym;
- 10) dla wiat, parterowych budynków gospodarczych i garaży, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglonym;
- 11) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach;

12) dojazd do terenu **A30MN/U** należy zapewnić przez teren **A1MW/U**.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od **A1MN-U** do **A6MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym;
- 9) dla wiat, parterowych budynków gospodarczych i garaży, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglonym;
- 10) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach;

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **A1MW/U**, **A2MW/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzysząca zabudowa usługowa z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,

- c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
- d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym.

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **A3MW/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzysząca zabudowa usługowa z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się towarzyszącą zabudowę usługową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
- 9) dla wiat, parterowych budynków gospodarczych i garaży o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **A4MW/U**, **A5MW/U**, **A6MW/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzysząca zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się towarzyszącą zabudowę usługową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny na terenie **A6MW/U**;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
- 8) ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 35°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od **A1MM** do **A16MM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;

- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglстым;
- 9) dla wiat, parterowych budynków gospodarczych i garaży, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglстым;
- 10) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach;

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **A1RM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa zagrodowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **A1U/MN** do **A9U/MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów;
- 2) towarzysząca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, budynków gospodarczych i garaży położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
- 7) dla wiat, parterowych budynków gospodarczych i garaży, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym;
- 8) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach;

§ 28. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **A1U, A2U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów;
- 2) zabudowa związana z aktywnością gospodarczą inną niż usługową (produkcja, składy, magazyny), z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
- 7) dla wiat, parterowych budynków gospodarczych i garaży, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia

głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym;

8) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 29. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem od **A3U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
- b) obiektów handlu hurtowego,
- c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
- d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów;

2) zabudowa związana z aktywnością gospodarczą inną niż usługową (produkcja, składy, magazyny), z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 6) ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 35°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.

§ 30. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **A4U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
- b) obiektów handlu hurtowego,
- c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
- d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów;

2) zabudowa związana z aktywnością gospodarczą inną niż usługową (produkcja, składy, magazyny), z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 31. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **A5U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następująca ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw.
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%.

§ 32. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem **A1Up**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa usługowa - usługi publiczne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat lub garaży;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji na 2;
- 7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
- 8) dla wiat, parterowych budynków gospodarczych i garaży o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym.

§ 33. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem **A1Uo**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa usługowa – usługi oświaty.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość na 10 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 34. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej oznaczone symbolami **A1P-U**, **A2P-U** i **A3P-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;
- 2) zabudowa usługowa z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m dla budynków,
 - b) 49 m dla masztów radiowo-telekomunikacyjnych i innych wieżowych budowli;
- 6) dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
- 7) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 35. 1. Ustala się teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oznaczony symbolem **A1RU**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) rolnicze składy i magazyny;
- 3) obiekty związane z chowem i hodowlą zwierząt.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m dla budynków,
 - b) 20 m dla budowli;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, dla części terenu położonej w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
- 7) dla wiat, parterowych budynków gospodarczych i garaży, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia

głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglasmym;

8) dla części terenu położonej poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 36. 1. Ustala się teren obsługi gospodarki leśnej, oznaczony symbolem **A1RL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa wykorzystywana dla potrzeb gospodarki leśnej, w tym budynki mieszkalne i gospodarcze.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji na 2;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

§ 37. 1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **A1US, A2US, A3US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi w ramach terenu **A2US**;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 15%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 9) dojazd do terenu **A2US** należy zapewnić przez teren **A2MW/U**.

§ 38. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem **A1Uk**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: kościół i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%.

§ 39. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem **A1ZC**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) cmentarz;

2) obiekty związane z obsługą cmentarza.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%.

§ 40. 1. Ustala się teren nieczynnego cmentarza, oznaczony symbolem A1ZCn.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieczynny cmentarz;
- 2) zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów w ramach jednostki B „Osiedle Leśne”

§ 41. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od B1MN do B5MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzysząca zabudowa rekreacji indywidualnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

§ 42. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni, oznaczone symbolami od B1MNz do B14MNz.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;

- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% w ramach terenów oznaczonych symbolami od **B1MNz** do **B8MNz**;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% w ramach terenów oznaczonych symbolami od **B9MNz** do **B14MNz**;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 9) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

§ 43. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej w zieleni, oznaczone symbolami **B1MNz-MLz**, **B2MNz-MLz**, **B3MNz-MLz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa rekreacji indywidualnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę rekreacji indywidualnej wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

§ 44. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od **B1MN-U** do **B9MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

§ 45. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej w zieleni, oznaczone symbolami **B1MNz-Uz**, **B2MNz-Uz**, **B3MNz-Uz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów;
- 3) zabudowa rekreacji indywidualnej w ramach terenów **B2MNz-Uz**, **B3MNz-Uz**.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę rekreacji indywidualnej wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem **B1MNz-Uz** ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem **B2MNz-Uz**, **B3MNz-Uz** ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 9) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

§ 46. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **B1U** do **B3U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego w ramach terenów **B1U, B2U**;
- 2) zabudowa usługowa w ramach terenu **B3U**;
- 3) zabudowa związana z aktywnością gospodarczą inną niż usługową (produkcja, składy, magazyny), z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 47. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej w zieleni, oznaczone symbolami od **B1Uz** do **B6Uz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na: 12 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 48. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji lub usług turystyki, oznaczony symbolem **B1US-Ut**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) zabudowa usługowa – turystyczna w wydzieleniach wewnętrznych A, B, w szczególności:
 - a) hotele,
 - b) motele,
 - c) pensjonaty,
 - d) domy wypoczynkowe,
 - e) domy wczasowe,
 - f) domy wycieczkowe,

g) kempingi;

- 3) zabudowa usługowa – usługi kultury w wydzieleniu wewnętrznym B;
- 4) zabudowa usługowa – usługi edukacji w wydzieleniu wewnętrznym B;
- 5) towarzysząca zabudowa usług handlu i gastronomii;
- 6) ciągi piesze i rowerowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70% w wydzieleniach wewnętrznych A i B;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30% poza wydzieleniami wewnętrznymi A i B;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20% w wydzieleniach wewnętrznych A i B;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% poza wydzieleniami wewnętrznymi A i B;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy;
 - a) 16 m dla budynków,
 - b) 30 m dla budowli;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 49. 1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **B1US, B2US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 15%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

Rozdział 4.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów w ramach jednostki C „Strefa zabudowy usługowej”

§ 50. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **C1U/MN** do **C8U/MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) towarzysząca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) parkingi w ramach terenu **C8U/MN**.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m dla budynków,
 - b) 20 m dla budowli;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 51. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **C1U, C2U, C3U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 2) zabudowa związana z aktywnością gospodarczą inną niż usługową (produkcja, składy, magazyny), z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m dla budynków,
 - b) 20 m dla budowli;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 52. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem **C1U-KS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) parkingi.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,7;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m dla budynków,

- b) 20 m dla budowli;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

Rozdział 5.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów w ramach jednostki D „Strefa zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej”

§ 53. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **D1MN/U** do **D7MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzysząca zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

§ 54. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **D1MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;

- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

§ 55. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami od **D1MN-ML** do **D29MN-ML**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zabudowa rekreacji indywidualnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę rekreacji indywidualnej wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

§ 56. 1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami od **D1ML** do **D7ML**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia: zabudowa rekreacji indywidualnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę rekreacji indywidualnej wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

§ 57. 1. Ustala się teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem **D1MM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

Rozdział 6.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla terenów: infrastruktury technicznej, dróg, komunikacji kolejowej, rolniczych, lasów, zieleni oraz śródlądowych wód powierzchniowych

§ 58. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolami od **1E** do **11E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: obiekty i urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 59. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczone symbolami **1W**, **2W**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: obiekty i urządzenia obsługi sieci wodociągowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 60. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone symbolami od **1K** do **5K**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: obiekty i urządzenia obsługi sieci kanalizacyjnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi w ramach terenów **1K**, **2K**, **3K**, **4K**;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 61. 1. Ustala się teren urządzeń i obiektów wodnych związanych z obsługą zbiornika wodnego, oznaczony symbolem **1WH**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) obiekty i urządzenia wodne związane z obsługą zbiornika wodnego;
- 2) droga rowerowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%.

§ 62. 1. Ustala się tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami **1KK**, **2KK**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego;
- 2) lokale mieszkalne w ramach istniejącej zabudowy w wydzieleniach wewnętrznych C i D;
- 3) lokale użytkowe w ramach istniejącej zabudowy w wydzieleniach wewnętrznych C i D.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi;

- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m dla budynków,
 - b) 49 m dla masztów radiowo-telekomunikacyjnych i innych wieżowych budowli;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 63. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone symbolami od **1KDZ** do **4KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy zbiorczej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 64. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami od **1KDL** do **12KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) na 12 m dla terenów **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od 12 m do 18 m dla terenu **5KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na 15 m dla terenu **6KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) na 20 m dla terenów **7KDL**, **8KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) zgodnie z rysunkiem planu dla terenu **9KDL**, **10KDL**, **11KDL**, **12KDL**;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

§ 65. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od **1KDD** do **36KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy dojazdowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) na 9 m dla terenu **1KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na 10 m dla terenów **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) od 10 m do 12 m dla terenu **11KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) na 10 m wraz z placem manewrowym o średnicy 25 m dla terenów **12KDD**, **13KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) na 10 m zakończonych placem manewrowym o średnicy 30 m dla terenów **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) na 12 m dla terenów **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów od **24KDD** do **36KDD**;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

§ 66. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **52KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) na 5 m dla terenów **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) na 6 m dla terenów **7KDW, 8KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

c) na 6 m zakończonych placem manewrowym o wymiarach 10 m na 10 m dla terenów **9KDW, 10KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

d) na 8 m zakończonych placem manewrowym o wymiarach 12 m na 12 m dla terenu **11KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

e) na 8 m dla terenów **12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

f) na 8 m zakończonych placem manewrowym o wymiarach 15 m na 15 m dla terenów **17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

g) na 10 m dla terenów **23KDW, 24KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

h) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów od **25KDW** do **52KDW**;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

§ 67. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami od **1KPJ** do **5KPJ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: ciąg pieszo-jezdny.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość ciągów pieszo-jezdnych:

a) na 6 m dla terenu **1KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ**;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

§ 68. 1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczonych symbolami od **1KP** do **7KP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: ciąg pieszy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość ciągów pieszych:

a) na 5 m dla terenu **1KP**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) na 9 m dla terenów **2KP**, zgodnie z rysunkiem planu,

c) na 26 m dla terenów **4KP, 5KP, 6KP, 7KP**, zgodnie z rysunkiem planu,

d) zgodnie z rysunkiem planu dla terenu **3KP**.

§ 69. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **1R** do **36R**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) tereny upraw rolnych;

2) łąki;

3) stawy hodowlane;

4) ogrody;

- 5) zalesienia;
- 6) zadrzewienia.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 70. 1. Ustala się tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami **1ZD, 2ZD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ogrody działkowe;
- 2) infrastruktura ogrodowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 71. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od **1ZL** do **34ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenie: las.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 72. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) urządzenia rekreacyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

§ 73. 1. Ustala się tereny parków wiejskich oznaczone symbolami od **1ZPw** do **5ZPw**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenie: park wiejski.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

§ 74. 1. Ustala się tereny nieurządzonej zieleni niskiej, oznaczone symbolami od **1Zn** do **7Zn**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenie: zieleni.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%.

§ 75. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolami od **1WSz** do **14WSz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zbiorniki wodne;
- 2) zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów gospodarki wodnej;
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

§ 76. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – ciekі wodne, oznaczone symbolami od **1WSc** do **19WSc**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ciekі wodne;
- 2) zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

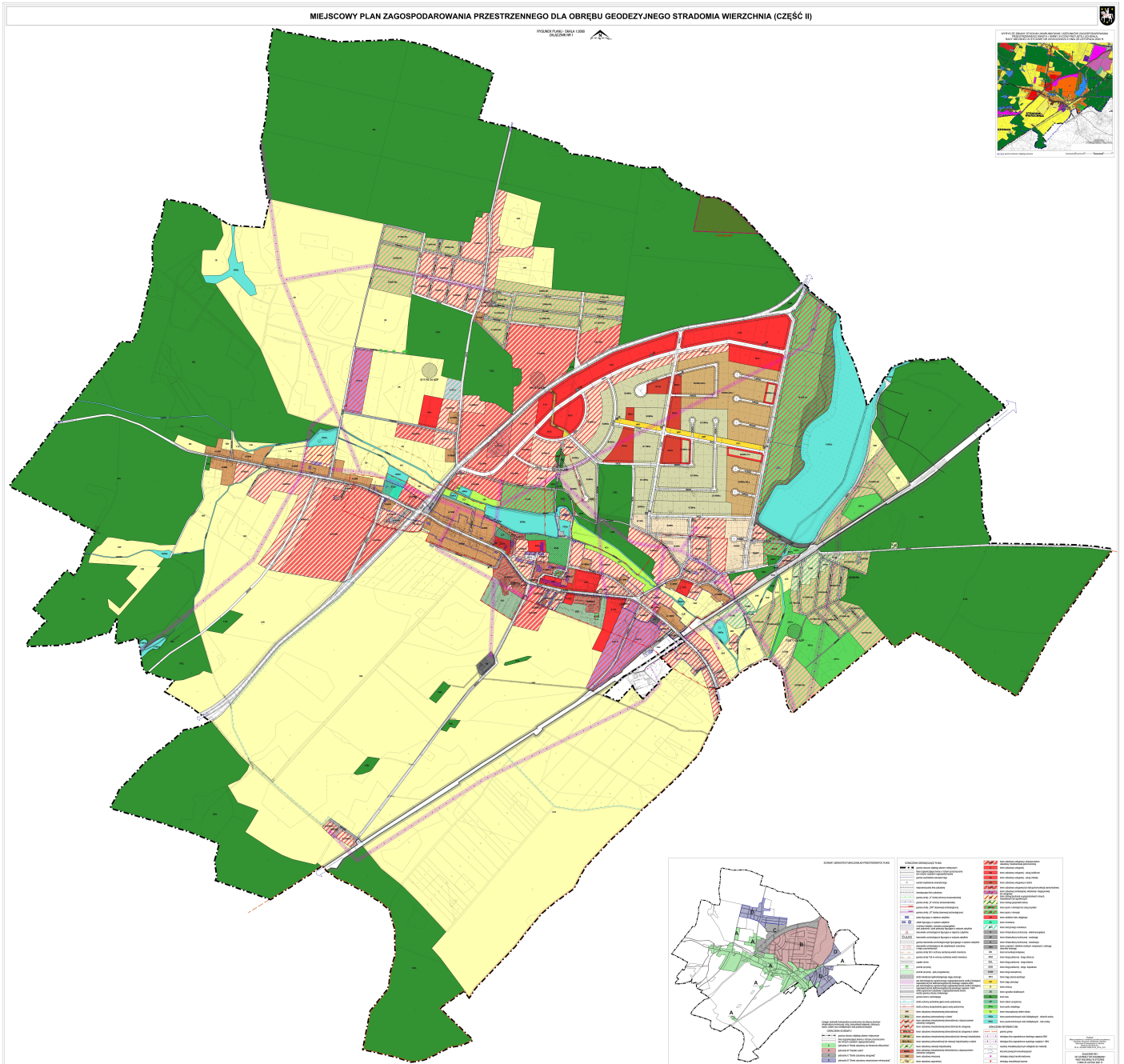
Rozdział 7. Ustalenia końcowe

§ 77. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sycowie:
Robert Dziergwa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXX/266/2021
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 25 lutego 2021 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/266/2021
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 25 lutego 2021 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Stradomia Wierzchnia (część II), przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

1) modernizacji i budowie dróg, ciągów pieszych oraz ciągów pieszo-jezdnych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL, KDD, KP, KPJ**, stanowiących własność gminy;

2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/266/2021
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 25 lutego 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Sycowie ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, w dniach od 16 września 2020 r. do 9 października 2020 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Stradomia Wierzchnia (część II), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło:

- 1) pismo z dnia 29.09.2020 r. złożone przez osoby prywatne - uwaga została nieuwzględniona w części;
- 2) pismo z dnia 29.09.2020 r. złożone przez osobę prywatną - uwaga została nieuwzględniona w części;
- 3) pismo z dnia 01.10.2020 r. złożone przez osobę prywatną – uwaga została uwzględniona;
- 4) pismo z dnia 13.10.2020 r. złożone przez osobę prywatną – uwaga została uwzględniona;
- 5) pismo z dnia 16.10.2020 r. złożone przez osobę prywatną – uwaga została uwzględniona;
- 6) pismo z dnia 20.10.2020 r. złożone przez osobę prywatną – uwaga została uwzględniona;
- 7) pismo z dnia 18.09.2020 r. złożone przez osobę prywatną – uwaga została uwzględniona;
- 8) pismo z dnia 21.09.2020 r. złożone przez osobę prywatną – uwaga została uwzględniona;

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Syców, Rada Miejska w Sycowie postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi z pisma nr 1:

Jako właściciel działki nr 99/3 AM 2 obręb Stradomia Wierzchnia składam uwagę do planu miejscowego, aby minimalna powierzchnia działki wynosiła 400 m² oraz długość granicy frontowej wynosiła minimalnie 15 m.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w części

Uzasadnienie:

Zgłoszona uwaga dotyczy zmniejszenia ustalonej w planie miejscowym minimalnej powierzchni działki do 400 m² oraz zmniejszenia szerokości frontu działki do 15 m. W treści pisma brak jest natomiast jednoznacznego określenia, czy postulowane zmiany dotyczyć mają fakultatywnych zapisów dot. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, czy zapisów obligatoryjnych, o których mowa w § 10 uchwały planu. Biorąc pod uwagę wskazanie przez wnoszącego dokładnej lokalizacji działki, położonej na terenie obrębu Stradomia Wierzchnia oraz analizy jej geometrii uznano, że intencją wnoszącego był postulat dopuszczenia w planie miejscowym możliwości wydzielenia działki o parametrach mniejszych, niż ustalono w zapisach fakultatywnych dla jednostek terenowych w zapisach szczegółowych uchwały. W projekcie planu miejscowego zrezygnowano wobec tego z ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w ramach zapisów fakultatywnych, natomiast minimalne wartości powierzchni i szerokości frontów działek w zapisach obligatoryjnych, o których mowa w § 10 uchwały planu pozostawiono bez zmian, ze względu na usankcjonowanie zapisów obowiązującego planu miejscowego oraz założenia projektowe dotyczące kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości.

Treść uwagi z pisma nr 2:

Jako właściciel działki nr 99/4 AM 2 obręb Stradomia Wierzchnia składam uwagę do planu miejscowego, aby minimalna powierzchnia działki wynosiła 400 m² oraz długość granicy frontowej wynosiła minimalnie 15 m.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w części

Uzasadnienie:

Zgłoszona uwaga dotyczy zmniejszenia ustalonej w planie miejscowym minimalnej powierzchni działki do 400 m² oraz zmniejszenia szerokości frontu działki do 15 m. W treści pisma brak jest natomiast jednoznacznego określenia, czy postulowane zmiany dotyczyć mają fakultatywnych zapisów dot. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, czy zapisów obligatoryjnych, o których mowa w § 10 uchwały planu. Biorąc pod uwagę wskazanie przez wnoszącego dokładnej lokalizacji działki, położonej na terenie obrębu Stradomia Wierzchnia oraz analizy jej geometrii uznano, że intencją wnoszącego był postulat dopuszczenia w planie miejscowym możliwości wydzielenia działki o parametrach mniejszych, niż ustalono w zapisach fakultatywnych dla jednostek terenowych w zapisach szczegółowych uchwały. W projekcie planu miejscowego zrezygnowano wobec tego z ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w ramach zapisów fakultatywnych, natomiast minimalne wartości powierzchni i szerokości frontów działek w zapisach obligatoryjnych, o których mowa w § 10 uchwały planu pozostawiono bez zmian, ze względu na usankcjonowanie zapisów obowiązującego planu miejscowego oraz założenia projektowe dotyczące kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości.

2. Do ponownie wyłożonego, w dniach od 23 grudnia 2020 r. do 13 stycznia 2021 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Stradomia Wierzchnia (część II), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło:

- 1) pismo z dnia 11.01.2021 r. złożone przez osoby prywatne - uwaga została uwzględniona;
- 2) pismo z dnia 18.01.2021 r. złożone przez osobę prywatną - uwaga została uwzględniona;
- 3) pismo z dnia 18.01.2021 r. złożone przez osoby prywatne – uwaga została uwzględniona;
- 4) pismo z dnia 22.01.2021 r. złożone przez osobę prywatną – uwaga została uwzględniona;
- 5) pismo z dnia 28.01.2021 r. złożone przez osobę prywatną – uwaga została nieuwzględniona w części;
- 6) pismo z dnia 28.01.2021 r. złożone przez osobę prawną – uwaga została uwzględniona;
- 7) pismo z dnia 28.01.2021 r. złożone przez osoby prywatne – uwaga została nieuwzględniona.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Syców, Rada Miejska w Sycowie postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi nr 1 z pisma nr 5:

(...) wnoszę o: 1). zmianę przeznaczenia drogi nr 21 KDW oraz 22KDW, zgodnie z rysunkiem planu, na drogi o przeznaczeniu dojazdowym publicznym KDD. Na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na większości działki nr 701/1, ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami D7MN-ML, D10MN-ML, D13MN-ML. Tym samym w przyszłości zorganizowanie sprawnej komunikacji przez te tereny wymagałoby koordynacji wielu właścicieli nieruchomości co może w praktyce rodzić istotne trudności z uwagi na konieczność uzgodnienia nierzadko spornych interesów znacznej liczby właścicieli nieruchomości, na których drogi te mają być zlokalizowane.

2). zmianę przeznaczenia południowej części działki 701/1 opisanej jako C2U-KS zgodnie z rysunkiem planu, na tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami U/MN. Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej na części południowej działki 701/1 była by kontynuacją podobnej zabudowy tej samej działki w części północnej, ponadto sąsiednie działki w części zachodniej projektowane są na tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami U/MN. Walory krajobrazowe także przekonują aby w części południowej działki 701/1 dopuścić możliwość zabudowy jednorodzinnej.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w części

Uzasadnienie:

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na etapie projektowym wyznaczono nowe drogi wewnętrzne w przypadku działek nie należących do gminy i gdzie nie stanowią one dróg niezbędnych do funkcjonowania publicznego systemu obsługi komunikacyjnej. Drogi te służyć będą wyłącznie do obsługi działek wydzielonych z większych nieruchomości i będą wykorzystywane tylko przez właścicieli wydzielonych działek. Wobec powyższego tej części uwagi nie uwzględniono.

Z uwagi na brak wniosków wskazujących na zmianę przeznaczenia oraz zapisy SUIKZP, wskazujące na omawianej części działki tereny dla stacji paliw, usług oraz parkingów (KS), na etapie sporządzania projektu miejscowego planu podjęto decyzję o wprowadzeniu na omawianym obszarze terenu usług lub obsługi komunikacji (U-KS). Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego miejscowego planu oraz konieczność spełnienia obowiązku zgodności ze SUIKZP możliwe jest dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej. Wobec powyższego rozszerzono przeznaczenie terenu, oznaczonego symbolem C2U-KS i wyznaczono teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednocześnie dopuszczając realizację parkingów.

Treść uwagi nr 7:

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o zmianę przeznaczenia zaprojektowanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dróg wewnętrznych nr 21KDW oraz nr 22 KDW na drogi dojazdowe - publiczne. Dotyczy działek:

- 701 n o powierzchni 2.1763 ha. obręb Stradomia Wierzchnia, zapisana w Księdze Wieczystej WR1E/00064373/5;
- 701/9 o powierzchni 0,2765 ha. obręb Stradomia Wierzchnia, zapisana w Księdze Wieczystej WR1E/00064373/5.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na etapie projektowym wyznaczono nowe drogi wewnętrzne w przypadku działek nie należących do gminy i gdzie nie stanowią one dróg niezbędnych do funkcjonowania publicznego systemu obsługi komunikacyjnej. Drogi te służyć będą wyłącznie do obsługi działek wydzielonych z większych nieruchomości i będą wykorzystywane tylko przez właścicieli wydzielonych działek. Wobec powyższego uwagi nie uwzględniono.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/266/2021

Rady Miejskiej w Sycowie

z dnia 25 lutego 2021 r.

Zalacznik4.gml

