



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 września 2021 r.

Poz. 4153

UCHWAŁA NR XXXI/584/2021 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 27 sierpnia 2021 r.

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

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

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

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

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

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

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

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

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) miejsce do parkowania - miejsca spełniające kryteria dotyczące stanowisk postojowych dla samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 7) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – suma powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

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

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

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **ciąg pieszo-jezdny;**
- 2) **ciąg pieszo-rowerowy;**
- 3) **droga lokalna** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) **droga dojazdowa** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) **droga wewnętrzna;**

- 6) **droga zbiorcza** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 7) **produkcja** - teren przeznaczony pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości;
- 8) **teren infrastruktury technicznej, elektroenergetyka;**
- 9) **teren infrastruktury technicznej, kanalizacja;**
- 10) **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** - tereny lokalizacji obiektów służących bezpośrednio obsłudze produkcji rolnej i leśnej z wyłączeniem wielkotowarowych gospodarstw rolnych oraz obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni powyżej 1000 m²;
- 11) **tereny rolnicze;**
- 12) **tereny rolnicze z zakazem zabudowy;**
- 13) **usługi publiczne** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:
 - a) usługi oświaty, nauki, kultury, w tym świetlice,
 - b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,
 - c) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, żłobków,
 - d) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji,
 - e) administracja publiczna,
 - f) komunalna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie na terenie 1UP;
- 14) **wody powierzchniowe śródlądowe;**
- 15) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;
- 16) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami i budynkami gospodarczymi, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;
- 17) **zabudowa usługowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
 - a) **finanse** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - b) **gastronomia** - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - c) **handel detaliczny** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, w tym obiektów wystawienniczo-targowych, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - d) **handel hurtowy** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
 - e) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,

- f) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków,
- g) **obsługa firm i klienta** - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
- h) **obsługa pojazdów samochodowych** - tereny przeznaczone pod lokalizację: salonów samochodowych, parkingów, obiektów do parkowania, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw,
- i) **transport** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych,
- j) **usługi drobne** – tereny przeznaczone pod działalność usług: kosmetycznych, fryzjerstwa, zegarmistrzostwa, naprawy artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studiów wizażu i odchudzania, łaźni i sauny, solaria, gabinetów masażu, usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralniczych, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,
- k) **usługi kultury** - tereny przeznaczone pod lokalizację: teatrów, kin, muzeów, galerii sztuk, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, świetlic,
- l) **usługi sportu i rekreacji** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;
- 18) **zabudowa zagrodowa** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

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

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

10) R/B - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

- 1) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, tożsamej z historycznym układem ruralistycznym ujętym w wykazie zabytków, obowiązują następujące wymogi:
 - a) należy zachować historyczną linię zabudowy,
 - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
 - c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymóg nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - d) nowa i przebudowywana zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
 - e) w nowej lub przebudowywanej zabudowie wysokość budynków do 9 m, należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38° - 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglстым, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - f) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - g) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (typu siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
 - h) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - i) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych - formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
 - j) zakaz budowy garaży blaszanych,
 - k) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - l) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
 - m) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - n) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - o) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze, ujętych w wykazie zabytków, stanowisk archeologicznych, o numerach: 4/36/81-28 AZP - ślad osadniczy z pradziejów, cmentarzysko szkieletowe kultury unietyckiej z I okresu epoki brązu, ślad osadniczy ze starszych faz wczesnego średniowiecza, ślad osadniczy z późnego średniowiecza, 3/35/81-28 AZP - grób szkieletowy kultury i ceramiki wstęgowej klutej z okresu neolitu, 11/43/81-28 AZP - ślad osadniczy z pradziejów, osada z okresu neolitu, ślad osadniczy kultury unietyckiej z wczesnej epoki brązu, osada kultury łużyckiej z epoki brązu i epoki brązu - okresu halsztackiego, osada kultury lateńskiej z okresu lateńskiego, osada kultury przeworskiej z okresu lateńskiego - okresu wędrówek ludów, osada z wczesnego

średniowiecza, osada z późnego średniowiecza, ślad osadniczy z okresu nowożytnego, 18/50/81-28 AZP - ślad osadniczy z pradziejów, 8/40/81-28 AZP - ślad osadniczy z okresu neolitu, osada kultury łużyckiej z epoki brązu, 7/39/81-28 AZP - ślad osadniczy z pradziejów, ślad osadniczy grupy jordanowskiej kultury lendzielskiej z okresu późnego neolitu, ślad osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadniczy kultury przeworskiej z fazy D okresu wędrówek ludów, ślad osadniczy z późnego średniowiecza, 18/50/81-28 AZP - ślad osadniczy z pradziejów; wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, obiektów zabytkowych zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
- 5) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MW, RM/MN (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), MN/U, M/U, U, UP, US:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 5000 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20° do 160°.

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

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

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

- 1) określa się strefę (po 5 m od osi linii) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w obrębie której obowiązują:

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

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

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

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

- 1) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych, lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m,
 - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5 m x 5 m,
 - d) drogi wewnętrzne o szerokości 7 m zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - e) drogi wewnętrzne, o długości większej niż 150 m, powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - f) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m,
 - g) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów R/B poprzez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m, zaopatrzone w place do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m,
 - h) obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym przez istniejący układ dróg publicznych, w tym drogę powiatową nr 1951D.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej lub własnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii (elektrowni fotowoltaicznych), z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30 m i poborze wody w ilości do 10 m³/dobę, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się na terenach: UP, US, budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę,
 - d) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę, z zastrzeżeniem lit. c,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150 m², niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury,

b) drogi wewnętrzne.

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

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

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

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1MN w odległości:

a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2MN w odległości:

a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą: 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 3MN w odległości:

a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach: 4MN, 5MN, w odległości:

a) 30 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDA, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 4KDD, 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 13KDW, 14KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 6MN w odległości:

a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 4KDD, 5KDD, 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 5KDW, 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 7MN w odległości:

a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 5KDD, 6KDD, 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 6KDW, 7KDW, 8KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach: 8MN, 9MN, w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 5KDD, 6KDD, 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach: 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, w odległości:

a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 7KDD, 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 12KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 5 m od linii rozgraniczającej z drogami: 10KDW, 11KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

9) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

10) wysokość budynków:

- a) mieszkaniowych i usługowych nie może przekraczać 12 m, a dla części terenu 6MN, znajdującego się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, nie może przekraczać 9 m,
- b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;

11) wysokość budowli:

- a) wiat i altan nie może przekraczać 5 m,
- b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu,
- c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15 m;

12) zasady kształtowania dachów:

- a) dla budynków na terenach znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- b) dla budynków na części terenu 6MN znajdującym się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b i c - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

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

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

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1MN/U w odległości:
 - a) 8-12 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2MN/U w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 3MN/U w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 4KDD, 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 4MN/U w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 5MN/U w odległości:
- a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 5KDD, 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych, z wyjątkiem części terenu 1MN/U położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), o którym mowa w § 12;
- 7) wysokość budynków:
- a) mieszkaniowych i usługowych nie może przekraczać 12 m, a dla terenów: 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i części terenu 5MN/U, znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, nie może przekraczać 9 m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
- 8) wysokość budowli:
- a) wiat i altan nie może przekraczać 5 m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15 m;
- 9) zasady kształtowania dachów:
- a) dla budynków na terenach znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) dla budynków na terenach: 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i części terenu 5MN/U, znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b i c - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
 - 2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0;
 - 4) ustala się wskaźnik: co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

3) wysokość budynków:

- a) mieszkaniowych i usługowych nie może przekraczać 12 m,
- b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;

4) wysokość budowli:

- a) wiat i altan nie może przekraczać 5 m,
- b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu,
- c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15 m;

5) zasady kształtowania dachów:

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

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 2,0;
- 4) ustala się wskaźnik:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 500 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej 150 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 750 m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - c) 1000 m² dla budynku usługowego lub budynku wielorodzinnego;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną.

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

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

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

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

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

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

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

9) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);

10) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach: 1RM/MN w odległości:

- a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 2KDL, 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach: 2RM/MN, 3RM/MN, w odległości:

- a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 2KDL, 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 4KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) wysokość budynków:

- a) mieszkaniowych, mieszkaniowych w zabudowie zagrodowej i usługowych, na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, nie może przekraczać 9 m,
- b) gospodarczych i garaży wolnostojących, na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, nie może przekraczać 9 m;

5) wysokość budowli:

- a) wiat i altan nie może przekraczać 5 m,
- b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu,
- c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 12 m;

6) zasady kształtowania dachów:

- a) dla budynków na terenach, znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
- b) dla budynków niemieszkalnych i nieusługowych, na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, kryte dachówką ceramiczną, dachówką cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej o kącie nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków 2 lub 3 kondygnacyjnych: w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków parterowych i garaży o powierzchni zabudowy do 35 m² nie mniej niż 12°,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b i c, nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nowych budynków usługowych, znajdującym się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7: 9 m,
 - istniejącego budynku przy ul. Bocznej 4 lub jego odtworzenia: 12 m,
 - b) budynków usługowych, na terenie 2UP, 3UP, znajdującym się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7: 12 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących: 6 m;
- 5) wysokość budowli:
- a) wiat i altan nie może przekraczać 6 m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać:
 - 11 m na terenie 1UP,
 - 15 m na terenach: 2UP, 3UP;
- 6) zasady kształtowania dachów:
- a) dla nowych budynków na terenie 1UP znajdującym się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
 - b) dla budynków na terenach: 2UP, 3UP, znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, oraz dla istniejącego budynku przy ul. Bocznej 4 lub jego odtworzenia, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b i c - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć:
 - a) 80% dla terenu 1UP,
 - b) 40% dla terenów 2UP, 3UP;
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej, którą należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
 - a) 10% dla terenu 1UP,
 - b) 50% dla terenu 2UP,

c) 20% dla terenu 3UP;

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

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

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 1000 m² dla jednego budynku usługowego na terenie 1UP,

b) 1500 m² dla jednego budynku usługowego na terenach 2UP, 3UP;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną.

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

1) na terenie 1UP:

a) dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług, z zaokrągleniem w górę,

b) dla komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden komunalny lokal mieszkalny;

2) na terenie 2UP:

a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m²,

b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,

c) każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;

3) na terenie 3UP: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, z zaokrągleniem w górę;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150 m², niepublicznych usług oświaty, usług drobnych, obsługi firm i klienta, sportu i rekreacji, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji,

b) dodatkowo dla terenów: 1U, 2U: zabudowa usługowa z zakresu: handlu hurtowego, transportu, obsługi pojazdów samochodowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu, o których mowa w ust. 1 - wyłącznie dla terenu 1U.

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

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

2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich oraz demontażem pojazdów, recyklingiem.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii na terenie 1U oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2U, w odległości:

- a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDA, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach: 3U, 4U, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość budynków:

- a) usługowych nie może przekraczać 12 m,
- b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;

4) wysokość budowli:

- a) wiat i altan nie może przekraczać 5 m,
- b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu,
- c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15 m;

5) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglasy, brązowym, szarym lub czarnym,
- b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a i b nie dotyczą:

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

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

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

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;

2) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,5.

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury,
 - b) dodatkowo dla terenu 1P/U: zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji,
 - c) dodatkowo dla terenów: 1P/U, 2P/U:
 - produkcja,
 - zabudowa usługowa z zakresu handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
 - d) dodatkowo dla terenu 2P/U: zabudowa usługowa z zakresu obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dla terenu 2P/U w pasie 40 m od ulicy Brzozowej funkcja mieszkaniowa jednorodzinna o powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m² dla działki budowlanej.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 1P/U, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2P/U, w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 1ZI, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 6 m od północno-zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość budynków: 12 m,
- 4) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5 m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15 m;
- 5) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form i kątów nachylenia dachów.

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

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

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

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

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

- 1) dla terenu: 2P/U - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla produkcji – 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy;
- 3) dla usług:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20 m² do 50 m²,

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

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

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

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDA, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość budynków:
 - a) usługowych nie może przekraczać 12 m,
 - b) gospodarczych nie może przekraczać 10 m,
 - c) garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
- 3) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5 m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15 m;
- 4) zasady kształtowania dachów:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) drogi wewnętrzne.

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji budowli, z wyjątkiem ustaleń zawartych w § 13 ust. 3;
- 3) ustala się obowiązek zabezpieczania inwestycji środkami technicznymi celem zminimalizowania ewentualnych szkód powodziowych;
- 4) co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 5) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m².

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

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

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

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

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

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

- 1) zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);
- 2) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 3) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m²;
- 5) zakazuje się trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 6) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
- 7) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
- f) dla lisów, jenotów, norek, tchórz, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

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

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

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 25%;

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi transportu rolnego,
 - b) wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.
3. Lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Teren 1R w całości znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), o którym mowa w § 12.

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

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

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

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 7KDD, 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków:
 - a) nie może przekraczać 10 m,

b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m;

4) wysokość budowli:

a) wiat i altan nie może przekraczać 5 m,

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

c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 13 m;

5) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

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

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

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

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

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

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może przekraczać 2% powierzchni całego terenu 1ZP;

2) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

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

4) ustala się wskaźnik: co najmniej 5000 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

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

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5000 m² dla jednego budynku mieszkalnego;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

1) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;

2) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m²;

3) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²;

4) każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;

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

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

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

1) podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;

2) uzupełniające: ciągi piesze i rowerowe.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków i obiektów budowlanych.

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

1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz drogowa.

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

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

1) wysokość budynków nie może przekraczać 7 m;

2) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 12 m;

3) dla terenów: 1E, 3E-5E, dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;

4) dla terenu 2E dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym;

5) nie ustala się linii zabudowy;

6) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;

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

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

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

1) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;

2) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 13 m;

3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;

4) nie ustala się linii zabudowy;

5) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) dla dróg: 1KDW, 13KDW, 14KDW: 10 – 21 m;
- 2) dla dróg: 2KDW, 10KDW, 11KDW: 6 m;
- 3) dla drogi 3KDW: 10 – 19 m;
- 4) dla drogi 4KDW: 6-9 m;
- 5) dla drogi 5KDW: 6-16 m;
- 6) dla drogi 6KDW: 7 – 13 m;
- 7) dla drogi 7KDW: 7 m;
- 8) dla drogi 8KDW: 7 – 11 m;
- 9) dla drogi 9KDW: 10-15 m;
- 10) dla drogi 12KDW: 10 – 22 m;
- 11) dla drogi 15KDW: 10 – 19 m.

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

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

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

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

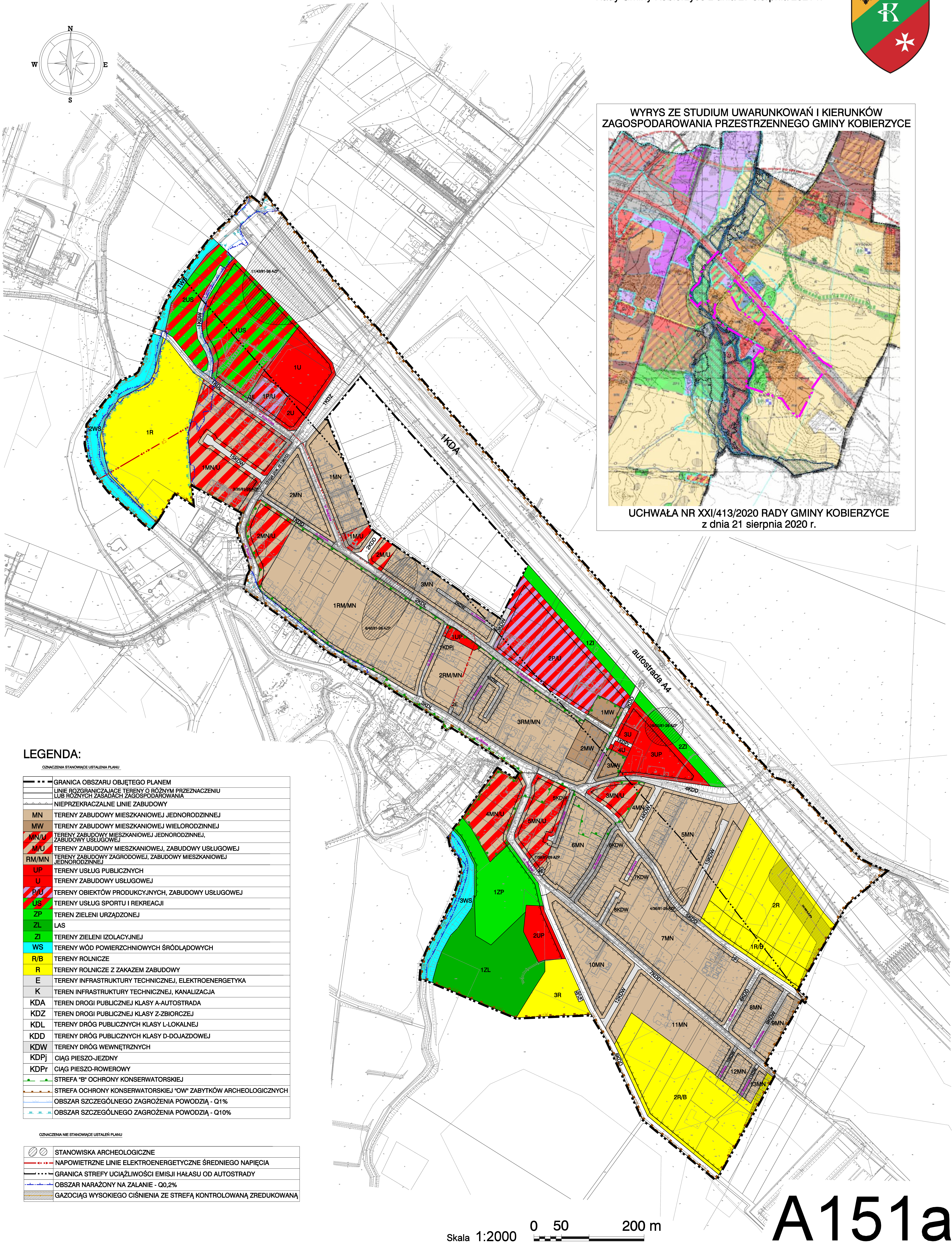
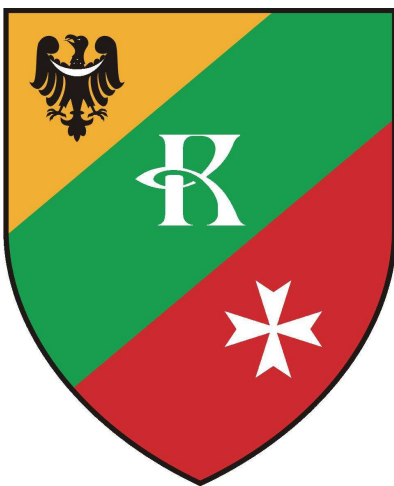
§ 40. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:
Henryk Łoposzko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ŚLĘZA - CZĘŚĆ A

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



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

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

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/584/2021
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 27 sierpnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

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