

**Projekt**

z dnia 26 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .../.../2023  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części wsi Wysoka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXXIII/615/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części wsi Wysoka 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. zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowo-zachodniej części wsi Wysoka, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym 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. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

5. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt. od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

**§ 2. 1.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) miejsce parkingowe – miejsca spełniające kryteria dotyczące stanowisk parkingowych 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, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
  - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje: budynków obiektów dozoru (portierni), budynków stacji transformatorowych, budynków stacji redukcyjnych gazu oraz zbiorników retencyjnych;
- 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 istniejącą rzędną powierzchni 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, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

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) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej - archeologicznej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków;
- 7) strefa ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego.

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

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**- tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 3) **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, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000m<sup>2</sup>,
- d) **kultura** – teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, świetlice, ośrodki kultury,
- e) **usługi drobne** – tereny przeznaczone pod: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,
- f) **usługi sportu i rekreacji** – urządzenia, obiekty i ośrodki sportu oraz rozrywki, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
- g) **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,
- h) **obsługa firm i klienta** - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur podróży i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, fryzjerstwo oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnie, szewc, wypożyczalnie, wraz z obiektami towarzyszącymi,
- i) **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, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków,
- j) **usługi publiczne** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:
  - usługi oświaty, nauki, kultury, w tym świetlice,
  - usługi związane z ochroną przeciwpożarową,
  - zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, żłobków,
  - sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji,
  - administracja publiczna;
- 4) **zabudowa zagrodowa** - tereny rolnicze przeznaczone pod lokalizację zagrodowych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi służącymi do obsługi produkcji rolnej;
- 5) zieleni urządzona;
- 6) tereny wód powierzchniowych;
- 7) droga publiczna klasy L – lokalna;
- 8) droga publiczna klasy D – dojazdowa;

9) droga publiczna – ciąg pieszo jezdny

10) droga transportu rolnego.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** Na terenie objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę techniczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, wynoszącą 10m, po 5m od osi linii, w obrębie której obowiązuje:
  - a) do czasu skablowania lub przełożenia linii, wyklucza się lokalizację budynków,
  - b) zakaz sadzenia zieleni wysokiej w pasie o szerokości 10m, po 5m od osi linii,
  - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów,
  - d) przy zbliżeniach do linii innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytem ludzi, obowiązuje przystosowanie ich konstrukcji do wymogów przepisów odrębnych;

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

- 1) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 4) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się:
  - a) tereny oznaczone symbolem MN, jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny oznaczone symbolem MN/U, jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo –usługowej;
  - c) tereny oznaczone symbolem RM, jako zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej.

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

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

- 1) W granicach strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej - archeologicznej obowiązują ustalenia:
  - a) wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działalności inwestycyjnej nie związanej bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu,
  - b) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwacje zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,
  - c) wszelkie ewentualne prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne:

a) 7/91/81-28 AZP wpisane do rejestru zabytków decyzja nr 14/Arch/2002 z dnia 28 listopada 2002r.

- ślad osadniczy – wczesne średniowiecze,
- gródek stożkowy wraz z otaczającą fosą – późne średniowiecze, okres nowożytny

b) 1/85/81-28 AZP,- ślad osadniczy - neolit;

- 4) w obrębie stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, obiektów zabytkowych, zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
- 6) w granicach obszaru objętego planem znajduje się strefa ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego, w której wszelkie kubaturowe działania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
  - a) 800m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami 1MN, MN/U,
  - b) 7000m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami 2MN,
  - c) 1500m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami MW,MW/U,
  - d) 1500m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami 1U i 3U,
  - e) 800m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem 2U;
- 2) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż:
  - a) 18m na terenach oznaczonych symbolami 1MN, MN/U,
  - b) 20m na terenach oznaczonych symbolami MW, MW/U, U,
  - c) 30m na terenach oznaczonych symbolami 2MN;
- 3) powierzchnia działek dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, nie może być mniejsza niż 2m<sup>2</sup>;
- 4) szerokość frontu działek dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, nie może być mniejsza niż 2m;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 160°.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

- 1) dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg;
- 2) ustala się sytuowanie i/lub wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 3) sytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

- 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych, lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
  - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
- b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
- c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m na 5m,
- d) drogi wewnętrzne o szerokości 7m zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
- e) drogi wewnętrzne, o długości większej niż 150m, powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
- f) minimalna szerokość pasa ruchu:
- dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
  - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m,
- g) obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, w tym m.in. dla stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do 10m<sup>3</sup>/dobę, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się na terenach: UP, budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem RM dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej, własnych źródeł energii lub odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 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) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 13. 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**

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny, gastronomia, finanse, obsługa firm i klienta, zdrowie i opieka społeczna, niepubliczne usługi oświaty, sportu i rekreacji,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
  - d) zieleń urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, 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);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) kształtowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
  - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy D oznaczonej symbolem 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 1WS, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;
- 6) wysokość budowli:
  - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
  - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,

c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;

7) 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) na terenie 1MN powierzchnia zabudowy na powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;

2) na terenie 2MN powierzchnia zabudowy na powierzchni działki nie może przekroczyć 5%;

3) na terenie 1MN co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

4) na terenie 2MN co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

5) obowiązuje intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna – 0,

b) maksymalna:

- dla terenu 1MN – 0,8,

- dla terenu 2MN – 2,0;

6) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;

8) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 800m<sup>2</sup> dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego na terenie 1MN,

b) 7000m<sup>2</sup> dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego na terenie 2MN;

9) obowiązują wskaźniki:

- dla terenu 1MN - co najmniej 800m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,

- dla terenu 2MN - co najmniej 3500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

1) obsługę komunikacyjną terenu 1MN należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych 1KDL, 1KDD;

2) obsługę komunikacyjną terenu 2MN należy zapewnić od strony publicznego ciągu pieszo-jezdnego 3KDPj.



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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże, w tym miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) dla usług dodatkowo:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług;
- 3) obowiązuje lokalizacja garaży i miejsc parkingowych na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja;
- 4) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 5) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej;
- 6) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, o których mowa w §14 ust 6 pkt 1, pkt 2 i pkt 5, należy odpowiednio sumować.

7. Dla terenu 2MN w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt1.

8. Teren 2MN znajduje się w granicach:

- 1) strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §9 pkt 1, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) strefy ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego, o której mowa w §9 pkt 6, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

9. Teren 1MN znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt2.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,**
- b) **zabudowa usługowa** z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150m<sup>2</sup>, kultury, usług drobnych, sportu i rekreacji, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- c) dodatkowo dla terenu 2MN/U zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego i handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m<sup>2</sup>;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleń urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o której 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);

2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
  - a) w odległości 15m od zachodniej granicy planu z ul. Radosną, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Chabrowa), zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy D oznaczonej symbolem 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 1WS, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;
- 6) wysokość budowli:
  - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
  - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
  - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 7) 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;
- 8) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna – 0,
  - b) maksymalna – 1,8;
- 4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 800m<sup>2</sup> dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
  - b) 2000m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 6) obowiązuje wskaźnik co najmniej 800m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu 1MN/U należy zapewnić od strony drogi publicznej 1KDL lub od strony zachodniej granicy planu (ul. Radosna znajdująca się poza opracowaniem planu);
- 2) obsługę komunikacyjną terenu 2MN/U należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej 1KDL;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 3MN/U należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej 1KDD.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże, w tym miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni do 20m<sup>2</sup>;
- 3) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>;
- 4) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług;
- 5) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 6) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 7) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej;
- 8) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, o których mowa w §15 ust 6 pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5 i pkt 7 należy odpowiednio sumować.

7. Tereny, o których mowa w ust. 1 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt2.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,**
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa z zakresu: finanse, gastronomia, handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 150m<sup>2</sup>, kultura, obsługa firm i klienta, usług drobnych, sport i rekreacja, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- d) zieleni urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1, 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 (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu);
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> oraz 30% całkowitej powierzchni użytkowej;
- 4) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
  - a) w odległości 15m od zachodniej granicy planu z ul. Radosną, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Chabrowa), zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków, nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;
- 5) wysokość budowli:
  - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
  - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
  - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 6) 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: ceglстым, 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;

7) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.

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

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

2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna – 0,

b) maksymalna – 1,0;

4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> dla jednego budynku wielorodzinnego;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;

6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;

7) ustalenia, o których mowa w pkt 4-5 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;

8) obowiązuje wskaźnik co najmniej 120m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

1) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi publicznej 1KDL (ul. Chabrowa) lub od ul. Radosnej znajdującej się poza opracowaniem planu.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

2) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni do 20m<sup>2</sup>;

3) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>;

4) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług;

5) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;

6) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;

7) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej;

8) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

9) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, o których mowa w §16 ust 6 pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 7 i pkt 8, należy odpowiednio sumować.

7. Teren MW znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,**

b) **zabudowa usługowa** z zakresu: finanse, gastronomia, handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>, kultura, obsługa firm i klienta, usług drobnych, sport i rekreacja, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zieleń urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1, 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 (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu);

3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:

a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Chabrowa), zgodnie z rysunkiem planu,

2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

3) wysokość budynków nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;

5) wysokość budowli:

a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,

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

c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;

6) 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: ceglстым, 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;

7) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.

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

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

2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna – 0,

b) maksymalna – 1,0;

4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> dla jednego budynku wielorodzinnego lub usługowego;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;

6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielanie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;

7) ustalenia, o których mowa w pkt 4-5 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;

8) obowiązuje wskaźnik co najmniej 120m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

1) obsługę komunikacyjną terenu 1MW/U należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej 1KDL.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

2) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni do 20m<sup>2</sup>;

3) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>;

4) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług;

5) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;

6) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;

7) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej;

8) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

9) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, o których mowa w §17 ust 6 pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 7 i pkt 8, należy odpowiednio sumować.

7. Teren MW/U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

8. Teren MW/U znajduje się w granicy stanowiska archeologicznego, o którym mowa w §9 pkt 3 i 4.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa** z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego i hurtowego o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000m<sup>2</sup>, kultury, usług drobnych, sportu i rekreacji, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
  - c) zieleń urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o której 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);
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
  - a) w odległości 15m od zachodniej granicy planu z ul. Radosną, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych przed linią zabudowy;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;
- 6) wysokość budowli:
  - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
  - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
  - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 7) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna – 0,



- b) maksymalna – 3,5;
- 4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;
- 7) ustalenia, o których mowa w pkt 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu 1U należy zapewnić od strony zachodniej granicy planu z ul. Radosną lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDPj, zgodnie z rysunkiem planu;

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na do 20m<sup>2</sup>;
- 2) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>;
- 3) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług;
- 4) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 5) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.

7. Dla terenu 1U w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt1.

8. Teren U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa** z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 150m<sup>2</sup>, kultury, usług drobnych, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) infrastruktura techniczna,
  - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
  - c) zieleń urządzone.

2. Dla zabudowy usługowej, o której 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);
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 7,5m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy D oznaczonej symbolem 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
  - 3) wysokość budynków nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;
  - 5) wysokość budowli:
    - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
    - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
    - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
  - 6) 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;
  - 7) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą budynków gospodarczych i garażowych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
  - 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
    - a) minimalna – 0,
    - b) maksymalna – 2,2;
  - 4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego;
  - 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;
  - 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;
  - 7) ustalenia, o których mowa w pkt 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

1) obsługę komunikacyjną terenu 2U należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej 1KDD.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na do 20m<sup>2</sup>;
- 2) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>;
- 3) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług;
- 4) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 5) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.

7. Teren U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2,

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa** z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o łącznej powierzchni sprzedażowej nie większej niż 1000m<sup>2</sup>, kultury, usług drobnych, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jako funkcja towarzysząca,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
  - d) zieleń urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o której 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);
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
  - a) w odległości od 6 do 7m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3KDPj, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych i mieszkaniowych nie może przekraczać trzech;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;

6) wysokość budowli:

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

7) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od  $25^\circ$  do  $45^\circ$ , 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% mierzonych w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

8) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą budynków gospodarczych i garażowych.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna – 0,
  - b) maksymalna – 2,2;
- 4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż  $1500m^2$  dla jednego budynku usługowego;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;
- 7) ustalenia, o których mowa w pkt 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 8) obowiązuje wskaźnik co najmniej  $2000m^2$  powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu 3U należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej 1KDL lub terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3KDPj.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże, w tym miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
  - 2) dla usług prowadzonych na powierzchni do 20m<sup>2</sup> nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - 3) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>;
  - 4) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług;
  - 5) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego.
  - 6) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej;
  - 7) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, o których mowa w §20 ust 6 pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5 i pkt 6 należy odpowiednio sumować.
7. Teren U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

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

1) podstawowe: **zabudowa usług publicznych;**

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleń urządzone,
- d) wydzielone lokale w budynkach usług publicznych pod usługi gastronomii,
- e) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. Dla zabudowy usług publicznych, o której 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).

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:

- a) w odległości 15m od zachodniej granicy planu z ul. Radosną, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości od 7 do 7,2m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 1WS, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) w odległości od 4m do 5m od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KDPj, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

3) wysokość budynków nie może przekraczać:

- a) dla terenu 1UP – 12m, z zastrzeżeniem pkt 4,
- b) dla terenu 2UP – 19m, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;

5) wysokość budowli:

- a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
- b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż  $\frac{1}{3}$  wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
- c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać:
  - dla terenu 1UP – 15m,
  - dla terenu 2UP – 22m;

6) zasady kształtowania dachów dla terenu 1UP:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od  $25^\circ$  do  $45^\circ$ , 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% mierzonych w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 7) zasady kształtowania dachów dla terenu 2UP: dopuszcza się stosowanie dowolnych form, pokryć i kątów nachylenia dachów.

8) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą budynków gospodarczych i garażowych.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna – 0,
  - b) maksymalna – 1,8;
- 4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż  $1500\text{m}^2$  dla jednego budynku usługowego;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;
- 7) ustalenia, o których mowa w pkt 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu 1UP należy zapewnić od strony zachodniej granicy planu z ul. Radosną lub z terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDPj poprzez przejazd mostkowy lub zarurowanie rowu melioracyjnego na terenie 1WS;

2) obsługę komunikacyjną terenu 2UP należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej 1KDL (ul. Chabrowa) lub terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KDPj.

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

1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w liczbie:

a) 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych w usługach:

- administracji,
- oświaty,
- kultury;

b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;

2) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca parkingowe, w ilości analogicznej jak w lit. a powyżej;

3) realizację miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
- b) garaży wolnostojących.

4) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, pkt 2, należy odpowiednio sumować.

7. Dla terenu 1UP w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt.1.

8. Tereny, o których mowa w ust. 1 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt2.

9. Teren 2UP znajduje się w granicy stanowiska archeologicznego, o którym mowa w §9 pkt 3 i 4.

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa zagrodowa**;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące.

2. Na terenie, o którym 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 150m<sup>2</sup>;

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, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi transportu rolnego 1KDg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków nie może przekraczać 10m;
- 4) wysokość budowli:
  - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
  - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
  - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 13m;
- 5) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a 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 terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy na powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) obowiązuje intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:



- a) minimalna – 0,
- b) maksymalna – 0,5;

4) obowiązuje wskaźnik co najmniej 2000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenu 1RM należy zapewnić od strony drogi transportu rolnego oznaczonej symbolem 1KDg, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej, wliczając w to garaże, w tym miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi
- 2) obowiązuje lokalizacja garaży i miejsc parkingowych na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja;
- 3) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

7. Dla terenu 1RM w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt1.

8. Teren RM znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

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

1) przeznaczenie podstawowe: **zieleń urządzona**;

- a) parki,
- b) skwery,
- c) zieleńce;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) ścieżki piesze.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy.

3. Dla terenu 1ZP w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt1.

4. Teren 1ZP znajduje się w granicach strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §9 pkt 1.

5. Teren 1ZP znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

6. Teren 1ZP znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w §9 pkt 3 i 4.

7. Teren 1ZP znajduje się w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia określonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia §5 pkt. 1.

**§ 24.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **powierzchniowe wody śródlądowe** (rowy melioracyjne, zbiorniki wodne);

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) przejazdy mostkowe,
- b) infrastruktura techniczna,

c) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie rowu melioracyjnego.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt2.

4. Teren 2WS znajduje się w granicy stanowiska archeologicznego, o którym mowa w §9 pkt. 3 i 4.

5. Dla terenu 1WS w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt. 1.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** (ul. Chabrowa) ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

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

1) parametry jak dla drogi klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Teren 1KDL znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

5. Teren 1KDL znajduje się w granicy stanowiska archeologicznego, o którym mowa w §9 pkt. 3 i 4.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

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

1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 9m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Teren KDD znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDPj**, **2KDPj**, **3KDPj** ustala się przeznaczenie: publiczny ciąg pieszo - jezdny.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;

2) tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt2.

4. Dla terenu 1KDPj w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt. 1.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDg** ustala się przeznaczenie: droga transportu rolnego.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

3. Teren 1KDg znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 2.

4. Teren 1KDg znajduje się w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia §5 pkt. 1

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy końcowe**

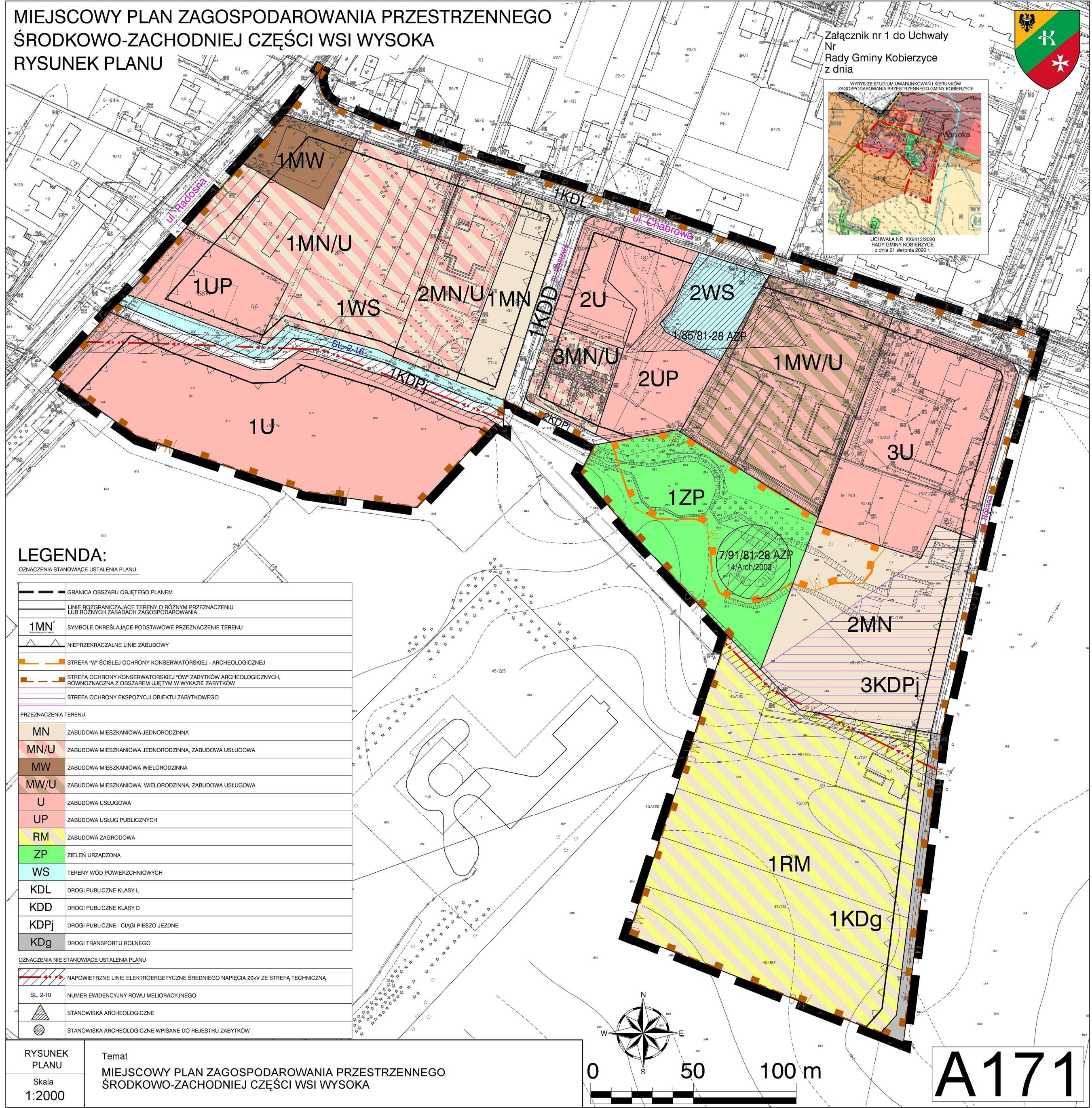
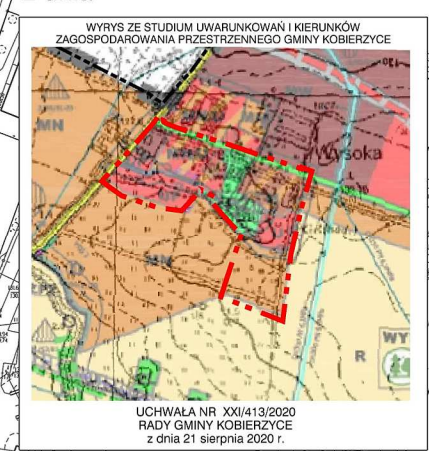
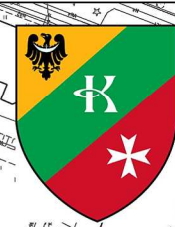
**§ 29.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI WYSOKA  
RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1 do Uchwały  
Nr  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia



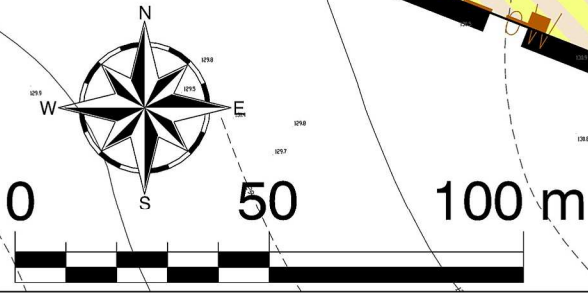
LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	SYMBOLY OKREŚLAJĄCE PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
	NIEPRZEKRAČALNE LINIE ZABUDOWY
	STREFA "W" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ARCHEOLOGICZNEJ
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI OBIEKTU ZABYTKOWEGO
PRZEZNACZENIA TERENU	
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
	ZABUDOWA USŁUGOWA
	ZABUDOWA USŁUG PUBLICZNYCH
	ZABUDOWA ZAGRODOWA
	ZIELEŃ URZĄDZONA
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	DROGI PUBLICZNE KLASY L
	DROGI PUBLICZNE KLASY D
	DROGI PUBLICZNE - CIĄGI PIESZO JEZDNE
	DROGI TRANSPORTU ROLNIEGO
OZNACZENIA NIE STANOWIĄCE USTALENIA PLANU	
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20KV ZE STREFĄ TECHNICZNĄ
	NUMER EWIDENCYJNY ROWU MELIORACYJNEGO
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

RYSUNEK  
PLANU  
Skala  
1:2000

Temat  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI WYSOKA



A171



## ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

### miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części wsi Wysoka (A171)

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części wsi Wysoka, w dniach od 28.10.2022r. do 17.11.2022r., oraz w dniach od 26.12.2022r do 16.01.2023r. i od 24.04.2023r. do 15.05.2023 r., zgłoszono 1 uwagę, dla której Rada Gminy Kobierzyce dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022. poz. 503 ze zm.) w sposób następujący:

- 1) **Uwzględnia się uwagę** zgłoszoną w dniu 1.12.2022 r. przez C.L.A. - Invest Sp. z o.o., w części dotyczącej doprecyzowania ustalenia §2 ust.1 pkt.3 lit.a.
- 2) **Nie uwzględnia się uwagi** zgłoszonej w dniu 1.12.2022 r. przez C.L.A. - Invest Sp. z o.o., w części dotyczącej wykreślenia zapisu §5 ust.1 lit.a lub zmianę tego zapisu na „przy usytuowaniu obiektów budowlanych przy linii obowiązują przepisy szczegółowe”. Ustalenia zawarte w §5 ust.1 lit.a wynikają z polityki przestrzennej Gminy Kobierzyce i od kilku lat są konsekwentnie stosowane przez Radę Gminy Kobierzyce w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- 3) **Nie uwzględnia się uwagi** zgłoszonej w dniu 1.12.2022 r. przez C.L.A. - Invest Sp. z o.o., w części dotyczącej wykreślenia zapisu §12 ust.1 pkt.2 i 3 lit. a, b, d, e. Ustalenia zawarte w §12 ust.1 pkt.2 i 3 lit. a, b, d, e wynikają z polityki przestrzennej Gminy Kobierzyce i od kilkunastu lat są konsekwentnie stosowane przez Radę Gminy Kobierzyce w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- 4) **Uwzględnia się uwagę** zgłoszoną w dniu 1.12.2022 r. przez C.L.A. - Invest Sp. z o.o., w części dotyczącej uzupełnienia z obecnie obowiązującego planu miejscowego o ustalenie: „dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych przed linią zabudowy”.
- 5) **Uwzględnia się uwagę** zgłoszoną w dniu 1.12.2022 r. przez C.L.A. - Invest Sp. z o.o., w części dotyczącej zachowania z obecnie obowiązującego planu miejscowego: 20% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
- 6) **Nie uwzględnia się uwagi** zgłoszonej w dniu 1.12.2022 r. przez C.L.A. - Invest Sp. z o.o., w części dotyczącej określenia w §18 ust.6 wskaźników ilości miejsc parkingowych. Ustalenia zawarte w §18 ust.6 wynikają z polityki przestrzennej Gminy Kobierzyce określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i od kilku lat są konsekwentnie stosowane przez Radę Gminy Kobierzyce w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- 7) **Uwzględnia się uwagę** zgłoszoną w dniu 1.12.2022 r. przez C.L.A. - Invest Sp. z o.o., w części dotyczącej dopuszczenia dachów płaskich, poprzez ustalenie zapisu: „dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe”.
- 8) **Nie uwzględnia się uwagi** zgłoszonej w dniu 1.12.2022 r. przez C.L.A. - Invest Sp. z o.o., w części dotyczącej uzupełnienia zapisu §18 ust.5 pkt1 dot. obsługi komunikacyjnej. Propozycja uzupełnienia zapisu §18 ust.5 pkt1 o „zapis dopuszczający obsługę komunikacyjną również poprzez ul. Fiołkową wraz z połączeniem drogi pieszo-jezdnej 1KDPj z drogą 1KDD lub poprzez połączenie drogi wewnętrznej z terenu 1U z drogą 1KDD U” - nie jest możliwy do ustalenia w planie miejscowym, ponieważ: 1.obszar objęty zakresem planu nie obejmuje fragmentu terenu pomiędzy publicznym ciągiem pieszo-jezdnym o symbolu 1KDPj a publiczną drogą dojazdową 1KDD (ul. Fiołkowa); teren 1U nie przylega bezpośrednio do publicznej drogi dojazdowej 1KDD (ul. Fiołkowa); 3.brak jest ciągłości pomiędzy publicznym ciągiem pieszo-jezdnym o symbolu 1KDPj a publiczną drogą dojazdową 1KDD.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 25 maja 2023 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 środkowo -zachodniej części wsi Wysoka (A171), nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2023 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Plik GML.

## UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części wsi Wysoka sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XXXIII/615/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 października 2021 r.
2. Celem opracowania planu jest:
  - 1) ujednolicenie dla całej gminy zasad kształtowania dachów na działkach leżących poza terenami (strefami) historycznego układu ruralistycznego wsi;
  - 2) zmiana wskaźnika powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej na 400m<sup>2</sup>;
  - 3) ujednolicenie dla całej gminy zapisów dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 4) ujednolicenie definicji przeznaczeń zabudowy usługowej;
  - 5) włączenie do jednego planu miejscowego kilku starszych planów cząstkowych;
  - 6) wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce;
  - 7) chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe;
  - 8) chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe;
  - 9) zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych funkcji.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.).
4. W przedkładanym do zaopiniowania/uzgodnienia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
  - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usługową, zabudowę zagrodową uwzględniając walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Wysoka. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz;
  - 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar wsi jest skanalizowany i w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego i leśnego;
  - 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
  - 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu



uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu;

- 7) Z uwagi na wyposażenie obszaru wsi Wysoka w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej;
  - 8) Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503.), zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.
5. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r. poz. 2373). Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.
  6. Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień, został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 października 2022 roku do 17 listopada 2022 roku, od 26 grudnia 2022 roku do 16 stycznia 2023 roku oraz od 24 kwietnia 2023 roku do 15 maja 2023 roku. W trakcie wyłożenia została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga, która została częściowo przyjęta. Nie wpłynęły uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.
  7. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby aktualizacji i ujednolicenia zapisów planów miejscowych na terenie Gminy, wynikającej z zamierzenia inwestycyjnego Gminy polegającym na lokalizacji odpowiednim przygotowaniu prawnym terenów pod mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową, zabudowę zagrodową i komunikację. Zmiany w mpzp są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środkowo-zachodniej części wsi Wysoka wraz z załącznikiem graficznym przedstawiam do zaopiniowania/uzgodnienia.