

# UCHWAŁA NR XXXII/273/2010

## RADY GMINY CZERNICA

z dnia 5 marca 2010 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Czernica.**

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica uchwalonym przez Radę Gminy Czernica uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXIV / 267 / 2005 Rady Gminy Czernica z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Czernica, Rada Gminy Czernica uchwała co następuje:

#### **Rozdział I**

#### **Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Czernica, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1a,
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1b,
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2,
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono w załącznikach graficznych nr 1a i 1b.

§ 2. 1. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres ustaleń zgodny z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na terenach, o których mowa w § 1 ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu nr 1a są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica części „A” obszaru objętego planem,
- 2) granica gminy,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obowiązujące linie zabudowy,
- 6) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów:
  - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej,
  - d) U - tereny zabudowy usługowej,
  - e) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - f) ZD - tereny ogrodów działkowych,
  - g) ZL - tereny lasów,
  - h) WS - tereny wód powierzchniowych,
  - i) KDG (KDZ) - tereny dróg publicznych klasy głównej, z dopuszczeniem odcinkowo klasy drogi zbiorczej na terenach zabudowanych,
  - j) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - k) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - l) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - m) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - n) KP - tereny ciągów pieszych,
  - o) G – tereny urządzeń gazownictwa,
- 7) granica obszaru Natura 2000,
- 8) stanowiska archeologiczne,
- 9) gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą ochronną lub kontrolowaną,
- 10) linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia ze strefą ochronną,

- 11) linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia ze strefą ochronną,
- 12) granica terenu wyłączzonego z opracowania planu,
- 13) granica obszaru problemowego korytarza linii kolejowej dużych prędkości,
- 14) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 15) granica strefy ochronnej od kolei.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku nr 1b planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica części „B” obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów:
  - a) R - tereny rolnicze,
  - b) ZL – tereny lasów,
  - c) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - d) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - e) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - f) WS - tereny wód powierzchniowych;
  - g) G - teren urządzeń gazownictwa,
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą ochronną lub kontrolowaną,
- 5) linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia ze strefą ochronną,
- 6) linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia ze strefą ochronną,
- 7) granica obszaru problemowego korytarza linii kolejowej dużych prędkości.

3. Wewnętrzne podziały terenów, wskazane na rysunku planu jako orientacyjne linie podziałów geodezyjnych nie są obowiązujące. Dopuszcza się korekty ich przebiegu włącznie ze zniesieniem i wprowadzeniem innego podziału, przy zachowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatyczny.

**§ 4. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan - ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwała - niniejsza uchwała,

- 3) przepisy odrębne - aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- 5) teren - obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 6) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych i zajmować nie mniej niż 70% powierzchni terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- 7) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu i zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- 8) usługi wbudowane – usługi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania na środowisko i nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 9) usługi nieuciążliwe - usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t.
- 10) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z usługami nieuciążliwymi projektowanymi jako wbudowane, dobudowane do budynków mieszkalnych lub wolnostojące, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 11) urządzenia infrastruktury technicznej - sieci i obiekty infrastruktury technicznej, takie jak m.in.: stacje transformatorowe, stacje gazowe redukcyjno pomiarowe, ujęcia wody, kotłownie, przepompownie ścieków,
- 12) obiekty i urządzenia towarzyszące - obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,

- 13) obowiązująca linia zabudowy – linia, na której należy sytuować elewacje frontowe (ściany zewnętrzne) budynków przeznaczenia podstawowego oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji. Obowiązująca linia zabudowy dla wyżej wymienionych budynków i budowli stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków przeznaczenia uzupełniającego oraz urządzeń budowlanych i nie odnosi się do pozostałych budowli i obiektów małej architektury,
- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, w tym stacjami transformatorowymi lub urządzeniami terenowymi komunikacji, w tym dojściami, dojazdami, parkingami terenowymi, ogrodzeniami i chodnikami,
- 15) wskaźnik zabudowy działki - wartość stanowiąca stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 16) dach symetryczny - dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych,
- 17) dachy o połaciach mijających się na wysokości kalenicy – układ geometrii dachów charakteryzujący się tym, że kalenice przeciwległych połaci dachowych nie są usytuowane na jednej wysokości,
- 18) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) do najwyższej usytuowanej kalenicy budynku w przypadku dachu stromego lub do gzymsu nad najwyższą kondygnacją w przypadku dachu płaskiego,
- 19) front działki - granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub równoległa do osi tej drogi,
- 20) wskaźnik intensywności zabudowy - rozumie się przez to wartość liczbowa wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych (przez kondygnację naziemną rozumie się również piwnice doświetlone przez otwory okienne usytuowane w całości nad powierzchnią terenu oraz poddasze uznane zgodnie z prawem budowlanym jako mieszkalne), mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę;
- 21) orientacyjna linia podziałów geodezyjnych - linia, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie jest obowiązujący i może podlegać modyfikacjom łącznie ze zniesieniem i wyłącznie w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Dla istniejących budynków, które posiadają inną geometrię dachu, niż ustalona w planie, w przypadku przebudowy dachu lub nadbudowy budynku - ustala się dostosowanie dachu do ustaleń szczegółowych uchwały.

2. Od strony ulic i placów ustala się:

1) ogrodzenia lokalizowane wzdłuż dróg i placów należy kształtować z uwzględnieniem następujących warunków:

a) powinny być wykonane z elementów metalowych, ceramicznych lub drewnianych,

b) powierzchnie ażurowe powinny zajmować min. 80% powierzchni ogrodzenia,

c) powinny posiadać wysokość maksymalnie do 1.5 m,

d) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych prefabrykowanych,

2) zieleń należy kształtować w formie szpalerów drzew lub żywopłotów.

3. Nie zezwala się stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji blachy falistej i trapezowej oraz "sidingu";

4. Miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, nakryte dachem, wkomponowane w zieleń i otaczające budynki.

5. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, w tym usługowych.

6. Dopuszcza się przerwanie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy przez tereny dróg wewnętrznych.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;**

1. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony środowiska:

1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych, zabezpieczających funkcjonowanie wsi i gminy, instalacji związanych ze zwykłym korzystaniem ze środowiska oraz inwestycji celu publicznego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

2) prowadzone działalności nie mogą powodować przekraczania standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,

3) przy lokalizacji obiektów budowlanych uwzględniać należy istniejący system sieci drenarskich, a w przypadku ewidentnej kolizji przewidzieć przebudowę tej sieci bądź zaproponować inny system odwodnienia terenu,

4) ścieki zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi, należy zneutralizować i oczyścić w oczyszczalniach lokalnych w granicach własnych

inwestorów przed odprowadzeniem ich do miejskiej oczyszczalni ścieków lub odbiornika wód deszczowych,

5) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych dla następujących rodzajów terenu:

- a) oznaczonych symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- b) oznaczonych symbolem MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
- c) oznaczonych symbolem MN -jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) oznaczonych symbolem 1U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- e) oznaczonych symbolem ZD -jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

2. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony przyrody - ustala się obowiązek maksymalnego zachowania istniejących wartościowych zespołów zieleni, zwłaszcza starodrzewia

3. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nowa zabudowa powinna nawiązywać do wartości krajobrazowych obszaru i istniejących historycznych zespołów budowlanych pod względem formy architektonicznej, w tym bryły budynku, formy i ukształtowania dachów, wysokości i zastosowanych materiałów,
- 2) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U i MW:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MN/U ustala się maksymalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych – tj. parter i poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 10.0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MW ustala się maksymalną wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych – tj. dwie kondygnacje i poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12.0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - c) ustala się dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia od 35 do 45 stopni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - d) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglстым,
  - e) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,

- f) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 3) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków nie mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U i MW:
- a) na terenach oznaczonych symbolem MN ustala się maksymalną wysokość zabudowy- 6.0 m, natomiast na terenach oznaczonych symbolem MN/U i MW – 9.0 m,
  - b) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowej poniżej 35 stopni, lecz nie mniej niż 20 stopni,
  - c) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym,
  - d) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
  - e) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 4) obowiązuje zakaz:
- a) prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
  - b) lokalizowania dominant przestrzennych i konstrukcji wieżowych.

## § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Wyznacza się stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, których zasięg określono na rysunku planu nr 1a:

- 1) stanowisko nr 4/51/81 - 30 AZP - osada z XIV – XV wieku,
- 2) stanowisko nr 5/52/81-30 AZP - pradziejowe ślady osadnictwa,
- 3) stanowisko nr 6/53/81-30 AZP - późnośredniowieczne ślady osadnictwa
- 4) stanowisko nr 7/50/81 - 30 AZP - osada ludności kultury przeworskiej z II – I w. p.n.e, późnośredniowieczne ślady osadnictwa.

2. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) w przypadku budowlanych zamierzeń inwestycyjnych na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie w/w stanowisk archeologicznych obowiązują następujące przepisy:
  - a) ustala się wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową,
  - b) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego



Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa na koszt Inwestora.

3. Na obszarze poza zasięgiem i bezpośrednim sąsiedztwem stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1 zamierzenia inwestycyjne w zakresie robót ziemnych podlegają następującym ustaleniom:

- 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem,
- 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny oznaczone na rysunku planu nr 1a i 1b symbolami:

- 1) KDG(KDZ), KDZ, KDL i KDD - tereny dróg publicznych,
- 2) KP – tereny ciągów pieszych i pieszo – rowerowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) umieszczanie obiektów małej architektury,
- 2) umieszczanie reklam, tablic informacyjnych lub szyldów, o powierzchni nie przekraczającej 4.0 m<sup>2</sup>. w miejscach związanych bezpośrednio z obiektami, których dotyczą i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zagospodarowanie zielenią urządzoną.

**§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,**

1. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych uchwały,
- 2) części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1.5 m, natomiast okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m.

2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych uchwały, dla poszczególnych terenów.

3. W przypadku, gdy w liniach rozgraniczających terenu znajduje się więcej niż jedna działka budowlana, parametry i wskaźniki, o których mowa w ust. 2 dotyczą

poszczególnych działek oraz obiektów z nimi związanych.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

1. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 „Pradolina rzeki Odra (S Wrocław)” ustala się następujący obowiązek - wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie gospodarki wodnej i ściekowej.

2. Z uwagi na położenie części obszaru objętego planem w obrębie obszaru NATURA 2000 pod nazwą „Grądy Odrzańskie” obejmującego obszar specjalnej ochrony ptaków (kod PLB 02 0002) ustala się następujący obowiązek – ostateczne rozstrzygnięcie dotyczące możliwości oraz sposobu i terminów realizacji zainwestowania wskazywać będzie procedura w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w odniesieniu do Obszaru Natura 2000, przeprowadzona na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania,
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagających określenia sposobu ich zagospodarowania, w związku z czym, nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania tych terenów lub obiektów

**§ 11.** Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów.

2. Dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dla działek:

- 1) usytuowanych na zakończeniach ulic dojazdowych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami KDD i KDW, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona w linii zabudowy ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
- 2) przylegających do terenu drogi publicznej lub wewnętrznej częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona w linii zabudowy ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.

3. W przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu.

4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić  $90^\circ$  z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż  $30^\circ$ .

5. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Na terenie objętym planem ustala się:

1) strefę techniczną wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych:

a) średniego napięcia w obrębie której wprowadza się następujące ustalenia - wzdłuż linii elektroenergetycznej należy zachować pas terenu wolny od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi i zadrzewienia, szerokości ok. 10.0 m (po 5.0 m licząc od każdego przewodu),

b) wysokiego napięcia w obrębie której wprowadza się następujące ustalenia - wzdłuż linii elektroenergetycznej należy zachować pas terenu wolny od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi i zadrzewienia, szerokości ok. 30.0 m (po 15.0 m licząc od każdego przewodu),

2) strefę techniczną wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w obrębie której wprowadza się następujące ustalenia - wokół stacji transformatorowej należy zachować pas terenu wolny od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi szerokości ok. 5.0 m,

3) strefę ochronną wzdłuż istniejącego gazociągu o średnicy nominalnej DN 300 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6.3 Mpa o szerokości 30.0 m (po 15.0 m w obie strony od osi gazociągu),

4) strefę ochronną wzdłuż istniejącego gazociągu o średnicy nominalnej DN 200 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6.3 Mpa o szerokości 30.0 m (po 15.0 m w obie strony od osi gazociągu),

5) strefę kontrolowaną wzdłuż projektowanego gazociągu przesyłowego o średnicy nominalnej DN 500 oraz ciśnieniu nominalnym PN 8.4 MPa o szerokości 8.0 m licząc po 4.0 m od osi gazociągu w obie strony, zawartą w strefie ochronnej gazociągu, o której mowa w pkt 4,

6) strefę ochronną wzdłuż terenów zamkniętych, o szerokości 20.0 m liczonej od osi skrajnego toru lub 10.0 m od granicy terenu kolejowego (obowiązuje większa odległość liczona od granicy terenu kolejowego), w obrębie której obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, szczególnie dotyczących odległości

i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

2. W obrębie stref, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 4 i 5 wprowadza się następujące ustalenia:

- a) strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia, której lokalizację pokazano na rysunku planu stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
- b) ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
- c) dla w/w strefy ochronnej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
  - zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4.0 m (po 2.0 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską,
  - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- d) w miarę potrzeby zezwala się na przeprowadzenie modernizacji sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, za zgodą operatora gazociągów i na koszt inwestora.

3. W przypadku likwidacji elektroenergetycznej linii napowietrznej lub poprowadzenia jej pod powierzchnią ziemi, strefa, o której mowa w ust. 1 pkt 1 przestaje obowiązywać.

4. Obowiązuje strefa o szerokości 10,0 m po obu stronach istniejących rowów (tereny wód powierzchniowych) w celu zapewnienia możliwości ich modernizacji. Do strefy tej należy zapewnić dojazdy od dróg publicznych.

5. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu nr 1b symbolem R wprowadza się zakaz zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą oraz przetwórstwem rolno-spożywczym, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

**§ 13. Zasady ogólne dotyczące budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Ustala się następujące zasady ogólne w zakresie budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN i zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonej symbolem MN/U - 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż, a dla usług zlokalizowanych na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW – 1.2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo domowe,
  - c) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100.0 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku,
  - d) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolem P - 10 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
  - e) dla terenów ogrodów działkowych oznaczonych symbolem ZD – 5 – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
  - f) na każde 12 miejsc parkingowych - 1 miejsce parkingowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej,
- 2) ustala się możliwość lokalizacji terenu pasów lub zatok postojowych dwustronnych lub jednostronnych na drogach lokalnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDL oraz jeśli pozwalają warunki na drogach dojazdowych oznaczonych symbolem KDD.

2. Ustala się następujące zasady ogólne w zakresie budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zbiorcze sieci uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg publicznych, terenach infrastruktury technicznej i terenach rolniczych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
- 3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje, względnie stosowanie modułów podziemnych,
- 4) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, w tym z planowaną rozbudową układu komunikacyjnego, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatorów tychże sieci,
- 5) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego.

**§ 14.** W planie nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady ze względu na brak występowania takich terenów.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** 1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, oznaczone na rysunku planu nr 1a symbolami 1MN, 2MN i 3MN.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniająca:
  - a) usługi wbudowane,
  - b) tereny zieleni towarzyszącej,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 5,
- 2) na każdej działce zezwala się na zlokalizowanie następujących budynków:
  - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego - jednorodzinnego lub dwurodzinnego,
  - b) garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
  - c) budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0

m2,

- 3) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni,
- 4) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej służących do wypoczynku codziennego i jako place zabaw dla dzieci,
- 5) Ustala się dla części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 3MN dostęp do drogi oznaczonej symbolem 9KDW po wykonaniu przepustów przez rów oznaczony symbolem 6WS zgodnie z przepisami odrębnymi i po uzyskaniu stosownych zezwoleń.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) część terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 1MN zlokalizowana jest w granicach obszaru problemowego korytarza linii kolejowej dużych prędkości,
- 2) obowiązują ustalenia wynikające z § 6,
- 3) obowiązują ustalenia wynikające z § 10 ust. 1.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 2MN i 3MN, w związku z występowaniem stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust 2,
- 2) dla pozostałych terenów - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust 3.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
  - a) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDL dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN i 2MN,
  - b) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 8KDW dla terenu oznaczonego symbolem 1MN, jak oznaczono na rysunku planu,
  - c) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 10KDW dla terenu oznaczonego symbolem 2MN, jak oznaczono na rysunku planu,

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej

- oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 10KDW dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 3MN,
- b) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 9KDW dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN i 3MN,
  - c) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 3KDD dla terenu oznaczonego symbolem 3MN,
  - d) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 8KDW dla części terenu oznaczonego symbolem 1MN, jak oznaczono na rysunku planu,
  - e) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 10KDW dla części terenu oznaczonego symbolem 2MN, jak oznaczono na rysunku planu,
  - f) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 3KDD dla części terenu oznaczonego symbolem 2MN, jak oznaczono na rysunku planu,
  - g) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 6WS dla terenu oznaczonego symbolem 3MN,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki na 30% powierzchni działki,
  - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki,
  - 6) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,
  - 7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora,
  - 8) w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3 pkt 2,
  - 9) w zakresie formy architektonicznej budynków nie mieszkalnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3 pkt 3.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wyznacza się granicę obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w obrębie której obowiązują następujące uwarunkowania:
- 1) ustala się scalenie i ponowny podział nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 2) obowiązują ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone



w § 11. „Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości”,

3) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się minimalną szerokość frontu działki:

- dla zabudowy wolnostojącej – 20.0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej – 15.0 m,

b) ustala się minimalną powierzchnię działki:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (na jedno mieszkanie) - 600 m<sup>2</sup>,

8. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit a jest spełnienie następujących ustaleń:

1) usytuowanie w parterach budynków mieszkalnych lub w pomieszczeniach dobudowanych do budynków mieszkalnych,

2) powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

3) w przypadku dobudowy obowiązują następujące zasady:

- a) wysokość części dobudowanej nie może przekraczać jednej kondygnacji,
- b) obowiązuje geometria dachu jak dla budynku mieszkalnego.

9. Dopuszcza się przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit d i e pod warunkiem nie kolidowania z podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu.

**§ 16. 1.** Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej”, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U i 13MN/U.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi nieuciążliwe,

2) uzupełniające:

- a) tereny zieleni towarzyszącej,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony

i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 5,
- 2) na każdej działce przeznaczonej pod zabudowę, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a zezwala się na zlokalizowanie następujących budynków:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dwurodzinnego,
  - b) garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
  - c) budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m<sup>2</sup>,
  - d) usług wbudowanych,
  - e) budynku przeznaczonego na usługi nieuciążliwe,
  - f) dopuszcza się lokalizowanie wiat, które należy jednak lokalizować w głębi działki i osłonić budynkami mieszkalnymi i usługowymi,
- 3) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z pominięciem zabudowy mieszkaniowej,
- 4) obowiązują zakaz wznoszenia obiektów usługowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400.0 m<sup>2</sup>,
- 5) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej służących do wypoczynku codziennego i jako place zabaw dla dzieci,
- 6) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny, o których mowa w ust. 1 z wyłączeniem części terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 10MN/U, 12MN/U i 13MN/U oraz terenu 11MN/U zlokalizowane są w granicach obszaru problemowego korytarza linii kolejowej dużych prędkości,
- 2) obowiązują ustalenia wynikające z § 6,
- 3) obowiązują ustalenia wynikające z § 10 ust. 1,
- 4) część terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 8MN/U oraz teren oznaczony symbolem 9MN/U zlokalizowane są w obrębie obszaru Natura 2000, w związku z czym obowiązują dla tych terenów ustalenia § 10 ust. 2,
- 5) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 12MN/U obowiązują ustalenia § 12 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3,
- 6) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 4MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 12MN/U i 13MN/U obowiązują ustalenia § 12 ust. 1 pkt 3, 4 i

5 oraz ust. 2,

- 7) dla części terenów oznaczonych symbolami 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U, 8MN/U, 10MN/U i 11MN/U obowiązuje ustalenie § 12 ust. 4,
- 8) na części terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U graniczących z terenami kolejowymi (zlokalizowanymi poza granicą opracowania planu, po jej południowo – wschodniej i południowej stronie) ustala się strefę, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 6.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 3MN/U i 4MN/U, w związku z występowaniem stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 4 - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust 2,
- 2) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 8MN/U, w związku z występowaniem stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust 2,
- 3) dla pozostałych terenów - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust 3.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
  - a) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDL dla terenu oznaczonego symbolem 13MN/U,
  - b) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 2KDL dla terenów oznaczonych symbolami 4MN/U, 6MN/U, 12MN/U i 13MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,
  - c) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDW dla terenu oznaczonego symbolem 5MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,
  - d) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 3KDW dla terenów oznaczonych symbolami 4MN/U i 5MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,
  - e) w odległości 14.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 3KDW dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U,
  - f) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 6KDW dla części terenów

oznaczonych symbolami 12MN/U i 13MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,

- g) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 8KDW dla terenu oznaczonego symbolem 13MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,
- h) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 2KDW dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi głównej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDG (KDZ) dla terenu oznaczonego symbolem 7MN/U,
- b) w odległości od 8.0 m do 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi głównej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDG (KDZ) dla terenów oznaczonych symbolami 8MN/U i 9MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,
- c) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDL dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U,
- d) w odległości od 4.0 do 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 2KDL dla terenów oznaczonych symbolami 7MN/U i 10MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu
- e) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDD dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U i 7MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu
- f) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDW dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 6MN/U i 7MN/U,
- g) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 2KDW dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/U i 5MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,
- h) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 3KDW dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/U i 6MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,
- i) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 5KDW dla terenów oznaczonych symbolami 3MN/U i 4MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,
- j) w odległości od 4.0 m do 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi

- dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 4KDD dla terenów oznaczonych symbolami 8MN/U i 9MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,
- k) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 4KDW dla terenów oznaczonych symbolami 5MN/U i 6MN/U,
- l) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 3KDD dla terenów oznaczonych symbolami 10MN/U, 11MN/U i 12MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,
- m) w odległości od 6.0 m do 40.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 6KDW dla części terenu oznaczonego symbolem 12MN/U, jak pokazano na rysunku planu,
- n) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 8KDW dla terenów oznaczonych symbolami 12MN/U i 13MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,
- o) w odległości od 6.0 m do 25.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 6KDW dla terenu oznaczonego symbolem 13MN/U, jak pokazano na rysunku planu,
- p) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 7KDW dla terenu oznaczonego symbolem 13MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,
- q) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego lasu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 2ZL dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U,
- r) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego lasu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 3ZL dla terenu oznaczonego symbolem 13MN/U,
- s) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 2WS dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/U i 3MN/U,
- t) w odległości od 5.0 do 10.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 4WS dla terenu oznaczonego symbolem 8MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu,
- u) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 5WS dla terenów oznaczonych symbolami 10MN/U i 11MN/U,
- v) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 3WS dla terenu oznaczonego symbolem

5MN/U,

- 4) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej - 30% powierzchni działki,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej z lokalizacją usług- 50% powierzchni działki,
  - c) dla zabudowy usługowej – 40 % powierzchni działki,
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej - 60%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej z lokalizacją usług - 30%,
  - c) dla zabudowy usługowej – 30% powierzchni działki,
- 6) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1 pkt 1,
- 7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora,
- 8) w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3 pkt 2,
- 9) w zakresie formy architektonicznej budynków niemieszkalnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3 pkt 3.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 9MN/U wyznacza się granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w obrębie których obowiązują następujące uwarunkowania:

- 1) ustala się scalenie i ponowny podział nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) obowiązują ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 11. „Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości”,
- 3) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 20.0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 15.0 m,
    - dla zabudowy jednorodzinnej z lokalizacją usług- 30.0 m,
    - dla zabudowy usługowej – 20.0 m,
  - b) ustala się minimalną powierzchnię działki:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 1000 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (na jedno mieszkanie) - 800 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy jednorodzinnej z lokalizacją usług - 1200.0 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy usługowej - 500.0 m<sup>2</sup>,

4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 9MN/U obowiązują ustalenia jak w pkt 2 i 3.

8. Dopuszcza się przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit c i d pod warunkiem nie kolidowania z podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu.

**§ 17.** 1. Ustala się „Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”, oznaczony na rysunku planu nr 1a symbolem 1MW.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe,

c) zieleń towarzysząca,

d) drogi wewnętrzne,

e) urządzenia infrastruktury technicznej,

f) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 5,

2) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni;

3) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej służących do wypoczynku codziennego, jako place zabaw dla dzieci oraz zieleń urządzoną, obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, pod warunkiem, że nie będą stanowić uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,

4) obowiązuje zakaz wznoszenia - obiektów usługowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m<sup>2</sup>,

5) ustala się obowiązek opracowania jednolitego projektu zagospodarowania terenu w ramach projektu budowlanego.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren, o którym mowa w ust. 1 zlokalizowany jest w granicach obszaru

- problemowego korytarza linii kolejowej dużych prędkości,
- 2) obowiązują ustalenia wynikające z § 6,
  - 3) obowiązują ustalenia wynikające z § 10 ust. 1,
  - 4) dla części terenu oznaczonej na rysunku planu nr 1a obowiązują ustalenia § 12 ust. 1 pkt 3, 4, 5 i ust. 2,
  - 5) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1a obowiązuje ustalenie § 12 ust. 4.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenu oznaczonej na rysunku planu nr 1a, w związku z występowaniem stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 3 - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust 2,
- 2) dla pozostałych terenów - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust 3.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) w odległości od 10.0 m do 25.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDL jak pokazano na rysunku planu,
  - b) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 2KDD,
  - c) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 1WS,
  - d) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego lasu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 1ZL,
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.8,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej - 40% powierzchni działki,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej z lokalizacją usług- 50% powierzchni działki,
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla zabudowy wielorodzinnej - 50%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej - 50%,
  - c) dla zabudowy jednorodzinnej z lokalizacją usług- 40%,



- 6) w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3 pkt 2,
- 7) w zakresie formy architektonicznej budynków nie mieszkalnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3 pkt 3,
- 8) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych
  - a) obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,
  - b) dopuszcza się garaże podziemne lub wbudowane w partery budynków mieszkalnych dla co najmniej 50% ogólnej ilości miejsc parkingowych przypadających dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 9) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują warunki ogólne, o których mowa w § 11,
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 20.0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 15.0 m,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (na jedno mieszkanie) - 600 m<sup>2</sup>.

8. Dopuszcza się przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit e i f pod warunkiem nie kolidowania z podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu.

**§ 18.** 1. Ustala się „Teren usług”, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,  
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) usługi zdrowia,
  - b) usługi oświaty,
- 2) uzupełniające:
  - a) budynki mieszkalne,
  - b) obiekty sportu i rekreacji,
  - c) zieleń towarzysząca,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej,

f) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 5,
- 2) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni;
- 3) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni ozdobnej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren, o którym mowa w ust. 1 zlokalizowany jest w granicach obszaru problemowego korytarza linii kolejowej dużych prędkości,
- 2) obowiązują ustalenia wynikające z § 6 ust. 1, ust. 2 oraz ust. 3 pkt 1 i 4,
- 3) dla części terenu oznaczonej na rysunku planu nr 1a obowiązują ustalenia § 12 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3,
- 4) obowiązują ustalenia wynikające z § 10 ust. 1.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust. 3.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązują ustalenia § 8 ust. 2,
- 2) ustala się usytuowanie strefy wejściowej oraz budynku: socjalno - rehabilitacyjnego po stronie południowej terenu, od strony projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDL,
- 3) ustala się ukształtowanie placu w strefie wejściowej,
- 4) w części środkowej i północnej terenu ustala się lokalizację małych domów mieszkalnych dla pensjonariuszy ośrodka oraz terenów rekreacyjnych,
- 5) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) w odległości od 10.0 do 20.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 2KDD,

- 3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 50%,
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni terenu
- 5) w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3 pkt 2, jak dla zabudowy wielorodzinnej,
- 6) w zakresie formy architektonicznej budynków niemieszkalnych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie więcej jednak niż 9.0 m,
  - b) dachy nowych budynków można wznosić jako dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 35 – 45o, dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) poddasza użytkowe mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub oknami połaciowymi
  - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 7) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,
- 8) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się zakaz podziału nieruchomości.

9. Dopuszcza się przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit d i e pod warunkiem nie kolidowania z podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu.

**§ 19.** 1. Ustala się „Teren usług”, oznaczony na rysunku planu 1a symbolem 2U.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) usługi handlu, gastronomii i rzemiosła,
  - b) administracja,
  - c) usługi kultury,
  - d) usługi zdrowia,
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń towarzysząca,

- b) drogi wewnętrzne,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 5,
- 2) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni;
- 3) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni ozdobnej,
- 4) obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - a) obiektów usługowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400.0 m<sup>2</sup>,
  - b) usług o charakterze handlu hurtowego.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren, o którym mowa w ust. 1 zlokalizowany jest w granicach obszaru problemowego korytarza linii kolejowej dużych prędkości,
- 2) obowiązują ustalenia wynikające z § 6 ust. 1, ust. 2 oraz ust. 3 pkt 1 i 4,
- 3) dla części terenu oznaczonej na rysunku planu nr 1a obowiązują ustalenia § 12 ust. 1 pkt 3, 5 i ust. 2,
- 4) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1a obowiązuje ustalenie § 12 ust. 4,
- 5) obowiązują ustalenia wynikające z § 10 ust. 1.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia wynikające z § 7 ust 3.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązują ustalenia § 8,
- 2) ustala się ukształtowanie placu od strony projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD,
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej

- oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 2KDD,
- b) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 1WS,
- 3) w zakresie formy architektonicznej budynków obowiązują następujące ustalenia:
- a) ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie więcej jednak niż 9.0 m,
  - b) dachy nowych budynków można wznosić jako dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 35 – 45o, dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych, poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub oknami połaciowymi;
  - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora,
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 50%,
- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują warunki ogólne, o których mowa w § 11,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki – 300 m<sup>2</sup>.

9. Dopuszcza się przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit c i d pod warunkiem nie kolidowania z podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu.

**§ 20.** 1. Ustala się „Teren usług”, oznaczony na rysunku planu symbolem 3U.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi handlu, gastronomii i rzemiosła,
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń towarzysząca,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 5,
- 2) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni ozdobnej,
- 3) obowiązują zakaz wznoszenia:
  - a) obiektów usługowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400.0 m<sup>2</sup>,
  - b) usług o charakterze handlu hurtowego.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 6 ust. 1 oraz ust. 3 pkt 1 i 4,
  - 2) obowiązują ustalenia wynikające z § 10 ust. 1.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust 3.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obowiązują ustalenia § 8,
  - 2) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
  - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - a) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanych ulic wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 8KDW i 9KDW,
    - b) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 6WS,
  - 3) w zakresie formy architektonicznej budynków obowiązują następujące ustalenia:
    - a) ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie więcej jednak niż 9.0 m,
    - b) dachy nowych budynków można wznosić jako dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 35 – 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
    - c) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych, poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub oknami połaciowymi;
    - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

- 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 50%,
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenu na działki.

9. Dopuszcza się przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit c i d pod warunkiem nie kolidowania z podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu.

**§ 21.** 1. Ustala się „Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów”, oznaczone na rysunku planu nr 1a symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P i 6P.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) tereny obiektów produkcyjnych,
- b) tereny obiektów magazynowych,
- c) tereny składów.

2) uzupełniające:

- a) biura i obsługa firm,
- b) usługi gastronomii,
- c) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- d) zieleń towarzysząca i rekreacyjna,
- e) urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 5,
- 2) ustala się możliwość realizacji małych zespołów zieleni służących do wypoczynku i rekreacji,
- 3) ustala się obowiązek wprowadzenia pasa zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i osłonowym:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 2P, 3P i 4P wzdłuż drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 1P i 2P wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1KDL,

c) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 4P i 5P wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 3KDL,

d) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 1a symbolem 6P wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 5KDL,

4) ustala się zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1 pkt 1, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych - ostateczne rozstrzygnięcie dotyczące możliwości oraz sposobu i terminów realizacji zainwestowania wskazywać będzie procedura w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzona na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 1 pkt 2, 3 i 4, ust. 2, ust. 3 pkt 4,

3) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 4P, 5P i 6P obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1 i 2 i ust. 3,

4) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 5P i 6P obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 4 i ust. 2,

5) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 2P i 3P obowiązuje ustalenie § 12 ust. 4,

6) obowiązują ustalenia wynikające z § 10 ust. 1,

7) na części terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami: 1P, 3P, 4P, 5P i 6P graniczących z terenami kolejowymi (zlokalizowanymi poza granicą opracowania planu, po jej południowej stronie) ustala się strefę, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 6.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust. 3.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDZ dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2P, 3P i 4P,

b) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDL dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P i 2P,



- c) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 3KDL dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4P i 5P,
  - d) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 4KDL dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5P i 6P,
  - e) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 5KDL dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6P,
  - f) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolem 5KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4P i 5P,
  - g) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolem 3KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 2P i 3P,
- 3) w zakresie formy architektonicznej budynków obowiązują następujące ustalenia:
- a) ustala się możliwą maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, nie więcej jednak niż 12.0 m,
  - b) ustala się dachy płaskie,
  - c) dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej od 300 do 450,
  - d) w przypadku zastosowania dachów, o których mowa 3 w lit. c, poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
- 4) ustala się możliwość wprowadzenia terenów rekreacyjno - sportowych i gastronomicznych (np. basen pływacki, korty tenisowe itp.),
- 5) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 13 ust. 1 i 2,
- 6) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie:
- a) poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora, włączone do drogi oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDZ wyłącznie poprzez jedno włączenie jak na rysunku planu, na warunkach i za zgodą zarządcy drogi, z zakazem bezpośrednich zjazdów,
  - b) poprzez drogi lokalne oznaczone na rysunku planu nr 1a symbolami 1KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL oraz drogi dojazdowe oznaczone symbolami 3KDD i 5KDD na warunkach i za zgodą zarządcy dróg,
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy – 50%,

8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują warunki ogólne, o których mowa w § 11,
- 2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości powinna wynosić co najmniej 1500.0 m<sup>2</sup>.

8. Dopuszcza się przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit e i f pod warunkiem nie kolidowania z podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu.

**§ 22.** 1. Ustala „Teren ogrodów działkowych”, oznaczony na rysunku planu nr 1a symbolem 1ZD.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - ogrody działkowe,
- 2) uzupełniające:
  - a) parking, drogi wewnętrzne,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 5,
- 2) dopuszcza się budowę:
  - a) obiektów administracji i obsługi gospodarczej ogrodów działkowych oraz urządzeń sanitarnych,
  - b) altan i lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - a) wolno stojących budynków handlowych, w tym kiosków;
  - b) budynków mieszkalnych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia § 6 ust 1, 2 i ust. 3 pkt 4,
- 2) obowiązują ustalenia wynikające z § 10 ust. 1.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenu oznaczonej na rysunku planu nr 1a, w związku z występowaniem stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 - ustala się

ograniczenia wynikające z § 7 ust 2,

2) dla pozostałej części terenu ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust 3.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDL,

b) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 3KDD,

2) w zakresie formy architektonicznej budynków (altan) obowiązują następujące ustalenia:

a) ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy – 1 kondygnację, nie więcej jednak niż 6.0 m,

b) dachy nowych budynków należy wznosić jako dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 35 – 45o,

c) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub oknami połaciowymi;

d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

3) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,

4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) obowiązują warunki ogólne, o których mowa w § 11,

2) ustala się minimalną szerokość frontu działki - 20.0 m

3) ustala się minimalną powierzchnię działki – 500.0 m<sup>2</sup>.

8. Dopuszcza się przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 pod warunkiem nie kolidowania z podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu.

**§ 23.** 1. Ustala się „Tereny lasów”, oznaczone na rysunku planu nr 1a symbolami 1ZL, 2ZL i 3ZL oraz na rysunku planu nr 1b symbolem 1ZL.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – las,

2) uzupełniające:

a) obiekty służące bezpośrednio gospodarce leśnej,

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

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych poza wymienionymi w ust. 2 pkt. 2,
- 2) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń pełnych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z §7 ust 3.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenu na działki.

6. Dopuszcza się przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b i c pod warunkiem nie kolidowania z podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu.

**§ 24.** 1. Ustala się „Tereny rolnicze”, oznaczone na rysunku planu nr 1b symbolami 1R i 2R.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) pola uprawne,
- b) łąki,
- c) pastwiska,
- d) ogrody i sady,

2) uzupełniające:

- a) wewnętrzne drogi dojazdowe do pól,
- b) ścieżki rowerowe i piesze, z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi,
- c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) obowiązuje zakaz, o którym mowa w § 12 ust. 4 za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit b,
- 2) ustala się możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych i pieszych, z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi,

- 3) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na wody powierzchniowe i inne zbiorniki,
- 4) w przypadku, o którym mowa w pkt 3, ustala się obowiązek zachowania minimum 7.0 metrowej strefy od brzegów zbiornika bez upraw i zagospodarowania jej jako biofiltra w formie pasa zadrzewień i zakrzewień lub co najmniej nie nawożonych łąk,
- 5) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
- 6) ustala się możliwość budowy dróg dojazdowych do pól oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- 7) zakazuje się bezpośrednich włączeń z terenów 1R i 2R oraz z dróg dojazdowych do projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu nr 1b symbolem 1KDZ.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) część terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1b symbolem 1R zlokalizowana jest w granicach obszaru problemowego korytarza linii kolejowej dużych prędkości,
- 2) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4, ust. 2 i ust. 3 pkt 4,
- 3) dopuszcza się wypełnienie zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym,
- 4) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
- 5) ustala się zakaz likwidacji istniejących zadrzewień śródpolnych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1b symbolem 1R poprzez projektowaną drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDL,
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1b symbolem 2R poprzez projektowaną drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu nr 1a symbolem 3KDL oraz drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu nr 1b symbolem 1KDL.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się minimalną powierzchnię działki

– 2.0 ha pod warunkiem zapewnienia dojazdu od drogi publicznej.

9. Dopuszcza się przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. c pod warunkiem nie kolidowania z podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu.

**§ 25.** 1. Ustala się „Tereny wód powierzchniowych”, oznaczone na rysunku planu nr 1a symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS i 7WS oraz na rysunku planu nr 1b symbolami 1WS i 2WS.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – wody powierzchniowe.

2) uzupełniające:

a) budowle hydrotechniczne,

b) zieleń towarzysząca.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny oznaczone na rysunku planu nr 1a symbolami 1WS, 2WS, 3WS i 4WS oraz na rysunku planu nr 1b symbolem 1WS zlokalizowane są w granicach obszaru problemowego korytarza linii kolejowej dużych prędkości,

2) obowiązują ustalenia wynikające z § 6 ust 1 pkt 3 i 4 oraz ust. 2,

3) obowiązuje obudowa ekologiczna cieków wodnych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust. 3.

**§ 26.** 1. Ustala się „Tereny urządzeń gazownictwa”, oznaczone na rysunku planu nr 1a symbolem 1G i na rysunku planu nr 1b symbolem 2G.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) teren urządzeń gazownictwa oznaczony na rysunku planu nr 1a symbolem 1G,

b) teren projektowanej stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia oznaczony na rysunku planu nr 1b symbolem 2G,

2) uzupełniające - zieleń.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania - zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 2 pkt 1.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się

ograniczenia wynikające z § 7 ust 3.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 1G poprzez drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDL,
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1b symbolem 2G poprzez drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu nr 1a symbolem 3KDL.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenu.

**§ 27.** 1. Ustala się „tereny dróg i ciągów pieszych” oznaczone na rysunku planu nr 1a symbolami: KDG(KDZ), KDL, KDD, KDW i KP i na rysunku planu nr 1b symbolami KDZ, KDL i KDD.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) KDG (KDZ) – drogi publiczne klasy głównej, z dopuszczeniem odcinkowo klasy drogi zbiorczej, na terenach zabudowanych,
  - b) KDZ - drogi publiczne klasy zbiorczej,
  - c) KDL - drogi publiczne klasy lokalnej,
  - d) KDD - drogi publiczne klasy dojazdowej,
  - e) KDW - drogi wewnętrzne,
  - f) KP - ciągi piesze.
- 2) uzupełniające:
  - a) chodniki i ścieżki rowerowe,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) zieleń towarzysząca.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i ścieżek rowerowych,
- 2) ustala się minimalną szerokość chodnika na 1,5 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki budowy:

- 1) dla drogi klasy głównej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDG (KDZ) ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 30.0 m, oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak pokazano na rysunku planu nr 1a,
  - b) na obszarze zabudowanym dopuszcza się obniżenie klasy drogi głównej do klasy drogi zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających – 20.0 m,

- c) obowiązek realizacji ciągu pieszo - rowerowego wzdłuż południowo – zachodniej strony drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakaz budowy nowych zjazdów poza wyznaczonymi w planie skrzyżowaniami,
  - e) wzdłuż drogi po obu jej stronach należy zaprojektować ekrany akustyczne celem zabezpieczenia przed hałasem terenów mieszkaniowo – usługowych oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U i 10MN/U, jeśli pomierzone natężenie hałasu to uzasadni,
  - f) należy dokonać nasadzeń szpalerów drzew po obu stronach drogi.
- 2) dla dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDZ oraz na rysunku planu nr 1b symbolem 1KDZ ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20.0 m,
  - b) zakaz budowy nowych zjazdów poza wyznaczonymi w planie skrzyżowaniami,
  - c) obowiązek realizacji ciągu pieszo - rowerowego wzdłuż zachodniej strony drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) włączenia dróg oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 1KDL i 3KDL do drogi oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDZ może się odbyć na warunkach i za zgodną zarządcy drogi,
  - e) włączenia dróg wewnętrznych do drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 1KDZ może się odbyć na warunkach i za zgodną zarządcy drogi.
- 3) dla dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL oraz na rysunku planu nr 1b – symbolem 1KDL ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12.0 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak pokazano na rysunkach planu nr 1a i 1b,
  - b) ustala się obowiązek realizacji ciągu pieszo - rowerowego wzdłuż ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 2KDL, na odcinku od skrzyżowania z drogą dojazdową oznaczoną symbolem 3KDD do skrzyżowania z drogą główną oznaczoną symbolem 1KDG(KDZ), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dla dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami, 3KDD i 5KDD:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 12.0 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak pokazano na rysunku planu nr 1a,
  - b) ustala się obowiązek realizacji ciągu pieszo - rowerowego wzdłuż północnej



strony ulicy oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 3KDD na odcinku od ciągu pieszo -jezdnego oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 1KP do drogi oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 2KDL, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 5) dla dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 1KDD, 2KDD, 4KDD - ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10.0 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak pokazano na rysunku planu nr 1a,
- 6) dla drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 1b symbolem 1KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 8.0 m,
- 7) dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 8KDW, 9KDW i 10KDW:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10.0 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak pokazano na rysunku planu,
  - b) dla dróg oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 3KDW, 4KDW i 6KDW dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika na ulicach,
- 8) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 1a symbolem 7KDW:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 8.0 m,
  - b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika na drodze,
- 9) dla ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu nr 1a symbolem 1KP ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 5.0 m do 15.0 m, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak pokazano na rysunku planu nr 1a,
  - b) obowiązek realizacji ścieżki rowerowej, zgodnie z parametrami określonymi w przepisach odrębnych,
  - c) dla części terenu obowiązuje strefa, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 6,
  - d) dopuszcza się lokalizację parkingów oraz zatok autobusowych dostępnych z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD, szczególnie w okolicy dworca kolejowego zlokalizowanego poza granicą opracowania planu,

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych dróg, jeżeli są one uzasadnione:

- 1) ukształtowaniem terenu,
- 2) warunkami geologiczno-inżynierskimi,
- 3) aktualnym zagospodarowaniem terenu,
- 4) ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

6. Dopuszcza się możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących budynków i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą przy zachowaniu poniższych warunków:

- 1) nie powodują zagrożenia oraz utrudnienia w ruchu drogowym oraz nie zakłócają wykonania zadań zarządcy drogi,
- 2) uzyskania zgody zarządcy drogi na ich rozbudowę, przebudowę lub remont.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla części dróg oznaczonych na rysunku planu nr 1a symbolami 3KDD, 5KDW i 10KDW obowiązują ustalenia wynikające z § 7 ust 1 i 2,
- 2) dla pozostałych dróg obowiązują ustalenia wynikające z § 7 ust 3.

**§ 28.** Ustala się następujące szczegółowe zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,

b) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) odprowadzenie i oczyszczenie ścieków należy dokonać poprzez budowę komunalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,

b) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 4,

c) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,

- d) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- a) ustala się odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej komunalnej kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej,

b) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej wody opadowe z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych należy zagospodarować na terenie

nieruchomości, a ich nadmiar odprowadzić do istniejących wód powierzchniowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- c) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,
  - d) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 4,
  - e) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy rozważyć możliwość lokalnego retencjonowania wód opadowych w celu ich wtórnego wykorzystania bądź infiltracji do gruntu.
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci elektroenergetycznych,
  - b) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,
  - c) wzdłuż linii elektroenergetycznych SN należy zachować strefy wolne od zabudowy i zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się skablowanie istniejących linii energetycznych napowietrznych w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej,
  - e) w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
  - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej i obsługi tych urządzeń,
  - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych jako wolnostojących pod warunkiem zapewnienia wystroju architektonicznego harmonizującego z otaczającą zabudową,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci,
  - b) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,
  - c) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych, według technicznych warunków i za zgodą właściwego zarządcy lub właściciela drogi lub na terenach własnych inwestora,
  - d) wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001 r. należy utrzymać ich strefy techniczne, a wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia wybudowanych po wymienionym terminie lub projektowanych -

- strefy kontrolowane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową,
  - f) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na paliwo gazowe lub olejowe, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) dopuszcza się indywidualny i grupowy system zaopatrzenia w ciepło, pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia - zaleca się ogrzewanie na gaz przewodowy, gaz płynny lub olej opałowy,
  - b) należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska,
  - c) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie telekomunikacji:
- a) ustala się podłączenie do istniejącej sieci poprzez jej rozbudowę i budowę nowej sieci kablowej na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą sieci,
  - b) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w kanalizacji kablowej,
  - c) wzdłuż istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych należy utrzymać strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów odrębnych,
  - d) na terenie objętym planem zabrania się lokalizowania urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej.
  - e) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać
  - f) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać:
    - wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących albo wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów;
    - w kioskach wolnostojących, lokalizowanych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów, pod warunkiem minimalizacji gabarytów kiosku oraz dostosowania jego wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy,
- 8) w zakresie melioracji wodnych:

- a) każda nowa budowa winna uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewniać ich prawidłowe użytkowanie,
  - b) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej w wyniku prac inwestycyjnych należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający sprawne jego działanie na terenach przyległych,
  - c) dokumentację należy uzgodnić z odpowiednim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, a następnie dokonać przebudowy istniejącej sieci, na koszt własny inwestora, pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji.
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach odrębnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na składowisko odpadów komunalnych,
  - b) należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami, która nie spowoduje zagrożenia dla środowiska naturalnego,
  - c) gospodarkę odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) system gromadzenia i usuwania odpadów winien gwarantować zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem.
  - e) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,
  - f) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 29.** Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:

1. 15% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu MN, MN/U, MW,U i P,
2. 0,1% - dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem ZD, ZL, WS, KDW, G,
3. 0,1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG (KDZ), KDZ, KDL, KDD i KP,

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodniczący Rady  
Gminy Czernica**

**Karol Pietrucha**

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr  
XXXII/273/2010  
Rady Gminy Czernica  
z dnia 5 marca 2010 r.  
Zalacznik1.pdf

**Załącznik nr 1**

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr  
XXXII/273/2010  
Rady Gminy Czernica  
z dnia 5 marca 2010 r.  
Zalacznik2.pdf

**Załącznik nr 2**

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr  
XXXII/273/2010  
Rady Gminy Czernica  
z dnia 5 marca 2010 r.  
Zalacznik3.pdf

**załącznik 3**