Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka – MPZP DŁUGOŁĘKA XXII
(z wyłączeniem działek nr 88/4, 88/10, 88/12, 88/13, 88/14, 88/15 obręb Długołęka oraz działek nr 674/14, 670/13, 670/11 i 491/5 obręb Długołęka)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIII/517/22 Rady Gminy Długołęka z dnia 19 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka – MPZP DŁUGOŁĘKA XXII, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014r., z późn. zm. Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka – MPZP DŁUGOŁĘKA XXII, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar przedstawiony na części graficznej planu, o której mowa w **§ 2** pkt 1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:2000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obowiązujące linie zabudowy;
5) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
6) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
7) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
8) stanowiska archeologiczne tożsame z granicami strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

10) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

11) strefy zieleni;

12) strefa o nawierzchni do szczególnego opracowania;

13) strefa kontrolowana od gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN500 PN8,4MPa / DN200 PN 6,3MPa;

14) pasy technologiczne przesyłowych linii elektroenergetycznych 400kV;

15) obszar położony w strefie 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;

16) obszar położony w strefie 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;

17) strefa ochronna od obszaru kolejowego;

18) granice terenu zamkniętego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na części graficznej planu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i posiadają jedynie znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu będzie przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych;
ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;

3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący i przeważający sposób użytkowania terenu lub obiektów, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego; przy czym dopuszcza się wykroczenie maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia, ocieplenia i okładziny elewacji oraz wykroczenie maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy schodów zewnętrznych oraz pochylni i wind dla niepełnosprawnych; nie ogranicza się lokalizacji obiektów takich jak: urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków - chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej;

5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowli, przy czym dopuszcza się wykroczenie maksymalnie o 20cm poza obowiązującą linię zabudowy grubości takich elementów budynków lub budowli jak: ocieplenia, okładziny elewacyjne; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej;

6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na części graficznej planu symbolem;

7) inwestycjach uciążliwych - należy przez to rozumieć inwestycje zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz następujące inwestycje zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: instalacje do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego lub instalacje do wytwarzania smarów z ropy naftowej; instalacje do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego; instalacje do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych; instalacje do prażenia i spiekania rud żelaza; instalacje do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku;

instalacje do produkcji klinkieru cementowego oraz instalacje do produkcji cementu lub wapna; instalacje do produkcji mas bitumicznych; instalacje do wychwytywania dwutlenku węgla w celu podziemnego składowania; instalacje do naziemnego magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, niebędących produktami spożywczymi, gazów łatwopalnych oraz kopalnych surowców energetycznych, z wyłączeniem instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby gospodarstw domowych, zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10 m3 oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m3, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych; instalacje do przetwarzania produktów zawierających azbest; instalacje do oczyszczania ścieków, przewidziane do obsługi liczby mieszkańców nie mniejszej niż 400 równoważnej liczby mieszkańców; instalacje do oczyszczania ścieków przemysłowych z wyłączeniem instalacji, które nie powodują wprowadzania do wód lub urządzeń ścieków zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego; instalacje związane z przetwarzaniem odpadów z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, a także miejsca retencji powierzchniowej odpadów oraz rekultywacja składowisk odpadów; obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych; unieszkodliwianie lub odzysk materiałów wybuchowych; instalacje do uboju zwierząt; instalacje do produkcji tranu lub mączki rybnej; chów lub hodowla zwierząt, w liczbie nie mniejszej niż 60 DJP i mniejszej niż 210 DJP; chów lub hodowla obcych rodzimej faunie zwierząt, innych niż zwierzęta gospodarskie, w liczbie nie mniejszej niż 4 matki lub 20 sztuk, z wyjątkiem ryb oraz skorupiaków;

8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12°;

9) dachu zielonym – należy przez to rozumieć wielowarstwowe pokrycie dachowe o spadku do 12° z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację.

§ 5. 1. Na części graficznej planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

1) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

4) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

5) UZ-UE - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji;

6) US - tereny usług sportu i rekreacji;

7) UK - teren usług kultury i rozrywki;

8) UK-UA - tereny usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji;

9) UR - teren usług kultu religijnego;

10) U - tereny usług;

11) U-P - tereny usług lub produkcji;

12) U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji;

13) KDR - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

14) KDG - teren drogi głównej;

15) KD - tereny komunikacji drogowej publicznej,

16) KDZ - tereny dróg zbiorczych;

17) KDL - tereny dróg lokalnych;

18) KDD - tereny dróg dojazdowych;

19) KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

20) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

21) KKK - teren komunikacji kolejowej;

22) KKK-KDZ – teren komunikacji kolejowej lub drogi zbiorczej;

23) IW - teren wodociągów;

24) RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

25) RNL - tereny łąk i pastwisk;

26) RZM - teren zabudowy zagrodowej;

27) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

28) L - tereny lasu;

29) ZN – teren zieleni naturalnej;

30) ZP - tereny zieleni urządzonej;

31) ZP-KO - teren zieleni urządzonej lub obsługi komunikacji;

32) ZP-WS - teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych;

33) CC - teren cmentarza czynnego.

2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, a także urządzenia budowlane towarzyszące ustalonym przeznaczeniom.

3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 3.

§ 6. W planie, nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.
Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody**:

1) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Kumaki Dobrej PLH020078, wyznaczonych na części graficznej planu, na którego obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody;

2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje teren biologicznie czynny;

3) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§18**;

4) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§21;**

5) obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**:**

   a) na terenach oznaczonych na części graficznej planu symbolami: MNW, MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach oznaczonych na części graficznej planu symbolami: MNW-U, MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) na terenie oznaczonym symbolem 1RZM jak dla zabudowy zagrodowej,

d) na terenach oznaczonych na części graficznej planu symbolami: 1US, 2US, 3US, 4US, 5US, 6US, 7US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

e) na terenie oznaczonym na części graficznej planu symbolem 1UZ-UE jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 8. Ze względu na występowanie obszaru kolejowego na obszarze objętym planem, w strefie ochronnej od obszaru kolejowego, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w tym wymagania związane z usytuowaniem drzew i krzewów, sytuowaniem budowli i budynków oraz wykonywaniem robót ziemnych.

§ 9. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:

1) ustala się strefę „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z częścią graficzną planu, w której przedmiotem ochrony są:

a) wskazany na części graficznej planu zespół kościelny: kościół parafialny pw. Św. Michała Archanioła wraz z przykościelnym cmentarzem (obecnie miejsce pocmentarne) – wpisany jest do rejestru zabytków - nr rejestru A/1192/1175 decyzja z dnia 02.12.1964r.,

b) fragment historycznego układu ruralistycznego wsi ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Zarządzenie nr 358/2015 Wójta Gminy Długołęka z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Długołęka,

c) kompozycja zabudowy,

d) rozplanowanie i przebieg ciągów komunikacyjnych,

e) kompozycja wnętrz zabudowy,

f) układ zieleni zabytkowej;

2) w strefie, o której mowa w pkt 1:

a) należy zachować i uczytelnić historyczny układ przestrzenny założenia oraz jego poszczególne elementy takie jak: zabudowa, rozplanowanie, przebieg ciągów komunikacyjnych, kompozycja wnętrz zabudowy, historyczne linie zabudowy, układ zieleni zabytkowej,

b) obowiązuje zakaz nowej zabudowy,

c) obowiązuje wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu,

d) obowiązuje wymóg rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła oraz ewentualnych obiektów sztuki sepulkralnej,

e) należy zachować historyczny układ przestrzenny,

f) obowiązuje zakaz podziału terenu zespołu kościelnego;

3) ustala się strefę „B" ochrony konserwatorskiej, zgodnie z częścią graficzną planu, w której przedmiotem ochrony są:

a) tożsamy z granicami strefy „B" ochrony konserwatorskiej obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków – Zarządzenie nr 358/2015 Wójta Gminy Długołęka z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Długołęka – historyczny układ ruralistyczny wsi Długołęka,

b) wskazane na części graficznej planu i ujęte w gminnej ewidencji zabytków – Zarządzenie nr 358/2015 Wójta Gminy Długołęka z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Długołęka:

- cmentarz parafialny przy ulicy Zawadzkiego,

- zespół dworca kolejowego: budynek dworca z wiatą drewnianą, dom mieszkalny przy ulicy Broniewskiego 16, budynek mieszkalno-magazynowy, budynek gospodarczy, budynek magazynu podziemnego,
- transformator przy ulicy Broniewskiego,
- dom mieszkalny przy ulicy Kasztanowej 11,
- dom mieszkalny przy ulicy Mickiewicza 8,
- dom mieszkalno-gospodarczy przy ulicy Mickiewicza 10,
- willa przy ulicy Parkowej 11,
- willa przy ulicy Parkowej 13,
- d. dom dozorcy pałacowego z bramą przy ulicy Parkowej 19,
- willa przy ulicy Słonecznej 55,
- dom mieszkalny przy ulicy Spacerowej 4,
- dom mieszkalno-gospodarczy przy ulicy Stawowej 2,
- dom mieszkalny przy ulicy Stawowej 4,
- dom mieszkalny przy ulicy Stawowej 5,
- dom mieszkalny przy ulicy Stawowej 7a,
- dom mieszkalny przy ulicy Stawowej 7b,
- dom mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 7,
- dom mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 8,
- dom mieszkalno-gospodarczy przy ulicy Wiejskiej 10,
- dom mieszkalno-gospodarczy przy ulicy Wiejskiej 11,
- dom mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 17,
- dom mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 18,
- dom mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 21,
- dom mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 22,
- dom mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 28/29,
- dom mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 31,
- dom mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 33,
- dom mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 39,
- dom mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 42,
- dom mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 45,
- dom mieszkalny przy ulicy Wrocławskiej 10,
- dom mieszkalno-gospodarczy przy ulicy Wrocławskiej 12,
- dom mieszkalny przy ulicy Wrocławskiej 17,
- dom mieszkalny przy ulicy Wrocławskiej 21,
- d. Gminny Ośrodek Zdrowia przy ulicy Wrocławskiej 24,
- dom mieszkalny przy ulicy Wrocławskiej 26,
- dom mieszkalny przy ulicy Wschodniej 8,

c) historyczny układ przestrzenny,

d) rozplanowanie dróg,

e) kompozycja wnętrz urbanistycznych,

f) kompozycja zabudowy,

g) kompozycja zespołów zabudowy,

h) kompozycja zieleni,

i) nawierzchnia kamienna;

4) w strefie, o której mowa w pkt 3 należy:

a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego takie jak: rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy,

b) zabudowę kształtować z uwzględnieniem historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, użytych materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,

c) uwzględniać działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne historycznego układu przestrzennego i przyrodniczych elementów krajobrazu,

d) stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 38^0 do 45^0; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,

e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym,

f) stosować pokrycie dachowe nawiązujące do historycznego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy uwzględnić pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu,

g) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiałów okładzinowych elewacji budynków,

5) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 3 lit. b:

a) ochronie podlegają:

- bryła, kształt i geometria dachu,

- tradycyjne materiały budowlane,

- detal architektoniczny,

- kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,

- oryginalna stolarka okienna i drzwiowa jako odtworzenie lub utrzymanie,

b) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów okiennych lub drzwiowych, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,

c) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu siding,

d) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu;

6) obejmuje się ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi stanowiska archeologiczne wskazane na części graficznej planu:

a) nr AZP 5/32/78-30,

b) nr AZP 4/51/79-30;

7) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 6, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z częścią graficzną planu, w której:

   a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne;

9) w przypadku gdy podczas prowadzenia prac ziemnych, dojdzie do przypadkowego odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 10. Ustala się następujące **zasady dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

1) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, które nie odpowiadają zasadom zabudowy i zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu, nadziemnej intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy;

2) dla budynków lub części budynków usytuowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się roboty budowlane polegające na: przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce oraz nadbudowie obiektu budowlanego;

3) dla budynków położonych w przyległym pasie gruntu w rozumieniu ustawy o transporcie kolejowym, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

4) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy,

   b) ustalenia dla terenów dotyczące:

      - udziału powierzchni zabudowy,

      - wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy,

      - udziału powierzchni biologicznie czynnej;

5) ustalenia zawarte w Rozdziale 4 w zakresie pokrycia dachów oraz materiału okładzinowego ścian budynków lub budowli przekrytych dachem nie dotyczą lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

§ 11. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

1) w pasie technologicznym przesyłowej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Wrocław – Dobrzeń - Pasikurowice, wskazanym na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 4 i 5;

2) w pasach technologicznych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych 110kV, wskazanych na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 6 i 7;

3) w strefie kontrolowanej od gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN500 PN8,4MPa oraz w strefie kontrolowanej od gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN200 PN6,3MPa wskazanych na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §20 ust. 5;

4) dla wyznaczonego na części graficznej planu obszaru położonego w strefie 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, liczonych od granic cmentarza, wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz usług związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów spożywczych;

5) dla wyznaczonego na części graficznej planu obszaru położonego w strefie 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, liczonych od granic cmentarza, obowiązują przepisy odrębne oraz zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody.

§ 12. Ustala się następujące szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70º do 110º;

2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5, nie może być mniejsza niż 800 m^2;

3) szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem pkt 5, nie może być mniejsza niż 5 m;

4) minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w pkt 2 odnosi się do działek wydzielanych na podstawie niniejszego planu i nie dotyczy działek wydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;

5) dla terenów dróg i infrastruktury technicznej obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m^2,

b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 13. 1. W zakresie **ustaleń dotyczących komunikacji,** w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić, poprzez określony na części graficznej planu układ dróg;

2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na części graficznej planu dróg wewnętrznych, o szerokości min. 6 metrów w liniach podziału geodezyjnego, o ile przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

3. Obowiązują miejsca parkingowe co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

1) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych oraz na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej dla pozostałych obiektów usługowych;

4) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej dla obiektów hotelowych;

5) 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy dla produkcji;

6) 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedaży dla pozostałych przeznaczeń terenu.

4. W ramach określonej w ust. 3 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

§ 14. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, dopuszcza się realizację miejsc parkingowych i zieleni towarzyszącej.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 15. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDR, 1KDG, 1KD, 2KD, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD.

§ 16. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla:

1) terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: MNW, MN, MNW-U, MN-U, RZM, U, U-P, US w wysokości 30%;

2) pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 18. 1. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 2, poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej.

2. W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem ust. 5, poprzez rozdzielczy system kanalizacji deszczowej.

4. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu oraz retencjonowanie tych wód na działce budowlanej.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych:

1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;

2) należy zapewnić ciągłość i sprawność systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ze względu na możliwość występowania niezinwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

§ 19. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez rozdzielczą sieć elektroenergetyczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem energii wiatru, o ile przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, przy czym nie ogranicza się mocy urządzeń innych niż wolnostojące.

2. Wyznacza się tożsame z granicami terenów: 40U-P, 41U-P, 42U-P, 43U-P granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

3. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wzdłuż przebiegu przesyłowej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Wrocław – Dobrzeń – Pasikurowice, obowiązuje pas technologiczny, wyznaczony na części graficznej planu, o szerokości 70m (po 35m od osi w obu kierunkach).

5. W pasie technologicznym przesyłowej linii elektroenergetycznej, o którym mowa w ust. 4 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkiwania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej, lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;

3) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3m.

6. Wzdłuż przebiegu dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne, wyznaczone na części graficznej planu o szerokości 22m (po 11 m od osi w obu kierunkach).

7. W pasach technologicznych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 6 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Wzdłuż przebiegu gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN500 PN 8,4MPa relacji Taczalin-Wrocław-Czeszów, obowiązuje strefa kontrolowana, wyznaczona na części graficznej planu o szerokości 8m (po 4m od osi w obu kierunkach).

4. Wzdłuż przebiegu gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN200 PN 6,3MPa relacji Wrocław – Obwodnica Północna, obowiązuje strefa kontrolowana, wyznaczona na części graficznej planu o maksymalnej szerokości 70m (po 35m od osi w obu kierunkach), w tym dla budynków użyteczności publicznej o szerokości 70m (po 35m od osi w obu kierunkach), dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej o szerokości 40m (po 20m od osi w obu kierunkach) oraz dla pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W strefach kontrolowanych, o których mowa w ust. 3 i 4 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 22. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 4.
Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1MNW, 3MNW, 4MNW** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi sportu i rekreacji,

6) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie uzupełniające: usługi oraz gastronomia, dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,25;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,35;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

a) 0,4 dla terenu: 1MNW,

b) 0,5 dla terenów: 3MNW, 4MNW;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów; wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

b) łupek,

c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

15) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

16) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

17) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

18) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej;

20) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

21) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 19 i 20, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §24 niniejszej uchwały;

22) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

a) terenu: 1MNW od terenu 7KR,

b) terenu 3MNW od terenu 111KR,

c) terenu 4MNW od terenu 100KR oraz 107KR, 18KDD poprzez teren 18WS i 31MN-U.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi sportu i rekreacji,

6) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie uzupełniające: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,25*;*

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,35;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;

9) maksymalna liczb~~a~~ kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów; wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

   a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

   b) łupek,

   c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

15) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

16) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

   a) tynk,

   b) cegła klinkierowa,

   c) drewno lub materiał drewnopodobny;

17) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

18) na terenach 5MNW, 9MNW, 10MNW dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4;

19) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej;

21) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

22) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 20 i 21, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §25 niniejszej uchwały;

23) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

a) terenu 5MNW od terenów: 100KR, 97KR, 1KDZ,

b) terenu 6MNW od terenów: 97KR, 99KR, 112KR, 1KDZ,

c) terenu 7MNW od terenów: 101KR, 106KR, 1KDZ, 16KDD,

d) terenu 8MNW od terenów: 101KR, 16KDD,

e) terenu 9MNW od terenów: 20KDD, 16KDD, od ulicy Parkowej położonej po wschodniej stronie obszaru objętego planem,

f) terenu 10MNW od terenów: 20KDD, 103KR, 104KR, 105KR, 17KDD, 4KDZ, od ulicy Parkowej położonej po wschodniej stronie obszaru objętego planem,

g) terenu 11MNW od terenów: 105KR, 17KDD, 20KDD,

h) terenu 12MNW od terenów: 92KR, 15KDD,

i) terenu 13MNW od terenu 15KDD,

j) terenu 14MNW od terenów: 95KR, 15KDD.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi sportu i rekreacji,

6) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) na terenie 15MNW dla budynków położonych w przyległym pasie gruntu w rozumieniu ustawy o transporcie kolejowym, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

5) przeznaczenie uzupełniające: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

6) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,25;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,35;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

   a) 0,4 dla terenów: 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW,

   b) 0,5 dla terenu 19MNW;

10) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

11) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów; wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

12) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35 º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

13) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

14) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

15) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

   a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

   b) łupek,

   c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

16) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

17) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

   a) tynk,

   b) cegła klinkierowa,

   c) drewno lub materiał drewnopodobny;

18) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

19) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej;

21) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

22) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 20 i 21, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §26 niniejszej uchwały;

23) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 42MNW, 43MNW, 44MNW, 45MNW, 46MNW, 47MNW, 49MNW** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi sportu i rekreacji,

6) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących

znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) na terenach 21MNW i 22MNW dla budynków położonych w przyległym pasie gruntu w rozumieniu ustawy o transporcie kolejowym, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

5) przeznaczenie uzupełniające: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

6) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości:

   a) 0,25 dla terenów: 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 42MNW, 43MNW, 44MNW, 45MNW, 47MNW,

   b) 0,35 dla terenu 46MNW;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi:

   a) 0,35 dla terenów: 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 42MNW, 43MNW, 44MNW, 45MNW, 47MNW, 49MNW,

   b) 0,5 dla terenu 46MNW;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;

10) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

11) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów, wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

12) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

13) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

14) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

15) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

   a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

   b) łupek,

   c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

16) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

17) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

   a) tynk,

   b) cegła klinkierowa,

   c) drewno lub materiał drewnopodobny;

18) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

19) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej;

21) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

22) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 20 i 21, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §27 niniejszej uchwały;

23) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **40MNW, 41MNW** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi sportu i rekreacji,

6) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie uzupełniające: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,25;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,35;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,5;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów, wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

b) łupek,

c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

15) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

16) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

17) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

18) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

19) na terenie 40MNW w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej 60% powierzchni strefy;

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej;

21) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

22) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 20 i 21, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §28 niniejszej uchwały;

23) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

a) terenu 40MNW od terenów: 36KR, 37KR, 84KR.

b) terenu 41MNW od terenów: 36KR, 37KR, 38KR.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **48MNW, 50MNW** i opisanego jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi sportu i rekreacji,

6) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie uzupełniające: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,2;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,3;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,5;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów, wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

b) łupek,

c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

15) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

16) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

17) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

18) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

19) na terenie 48MNW w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej 60% powierzchni strefy;

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej;

21) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

22) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 20 i 21, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §29 niniejszej uchwały;

23) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenów: 13KR, 3KDZ.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 23MNW-U, 27MNW-U** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi kultury i rozrywki wyłącznie na terenie 27MNW-U,

6) usługi biurowe i administracji,

7) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego wyłącznie na terenie 27MNW-U.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) na terenie 23MNW-U dla budynków położonych w przyległym pasie gruntu w rozumieniu ustawy o transporcie kolejowym, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

5) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

6) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,3;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;

10) na terenie 1MNW-U w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej 60% powierzchni strefy;

11) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

12) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów, wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

13) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 38º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

14) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym;

15) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła;

16) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

17) na terenach 3MNW-U, 5MNW-U, 14MNW-U, 16MNW-U dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4;

18) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na rysunku planu wymiarem;

19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej;

20) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

21) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 19 i 20, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §30 niniejszej uchwały;

22) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) na terenie 12MNW-U dla budynków położonych w przyległym pasie gruntu w rozumieniu ustawy o transporcie kolejowym, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

5) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

6) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,3;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;

10) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

11) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów; wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

12) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

15) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

16) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

17) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej;

19) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

20) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 18 i 19, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §31 niniejszej uchwały;

21) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **17MNW-U, 24MNW-U, 25MNW-U, 26MNW-U** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,25;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,35;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów; wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

15) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

16) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

17) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej;

19) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

20) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 18 i 19, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §32 niniejszej uchwały;

21) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg, z zastrzeżeniem, dla terenu 25MNW-U od terenów: 35KR, 36KR, 8KDD poprzez teren 13WS.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **18MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U, 21MNW-U** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,4;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów, wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

15) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

16) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

17) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej;

19) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

20) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 18 i 19, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §33 niniejszej uchwały;

21) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **22MNW-U** i opisanego jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) usługi sportu i rekreacji,

c) składy i magazyny,

d) parkingi,

e) garaże,

f) wody powierzchniowe śródlądowe,

g) zieleń urządzona,

h) komunikacja drogowa wewnętrzna,

i) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi edukacji,

6) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) w ramach klasy przeznaczenia usługi handlu - handel detaliczny dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;

4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących

znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

5) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

6) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,35;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,3;

10) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne;

11) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

12) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

13) dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

14) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni rzutu dachu;

15) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

b) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

16) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

17) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzna planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na: 900 m^2,

19) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu 18KDD, 108KR.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN** i opisanymi jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się wyłącznie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi sportu i rekreacji,

6) usługi biurowe i administracji.

4. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) na terenach 18MN i 19MN dla budynków położonych w przyległym pasie gruntu w rozumieniu ustawy o transporcie kolejowym, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

5) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

6) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,3;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;

10) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

11) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów, wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

12) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

13) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

14) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

15) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

b) łupek,

c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

16) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

17) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

18) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

19) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 800 m^2 dla zabudowy usługowej;

21) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny:

a) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

22) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 20 i 21, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §35 niniejszej uchwały;

23) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg, z zastrzeżeniem dla terenu 2MN od terenów: 8KR, od dróg położonych po północnej stronie obszaru objętego planem.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MN-U** i opisanym jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się wyłącznie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi biurowe i administracji.

4. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,5;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,0;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 metrów; wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 8m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 25º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

b) łupek,

c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

15) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

16) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

17) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

18) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 700 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 700 m^2 dla zabudowy usługowej;

20) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny:

a) 350 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 250 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

21) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 19 i 20, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §36 niniejszej uchwały;

22) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 29MN-U, 31MN-U** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się wyłącznie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi biurowe i administracji.

4. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,3;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,35;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów; wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

b) łupek,

c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

15) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

16) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

17) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

18) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

19) na terenach: 6MN-U, 8MN-U, 10MN-U dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4;

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 1000 m^2 dla zabudowy usługowej;

21) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny:

a) 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

22) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 20 i 21, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §37 niniejszej uchwały;

23) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg, z zastrzeżeniem:

a) terenu 5MN-U od terenów: 113KR, 1KDL oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu,

b) terenu 6MN-U od terenów: 108KR, 109KR, 111KR, 1KDL oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu,

c) terenu 7MN-U od terenów: 107KR, 18KDD oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu,

d) terenu 10MN-U od terenów: 97KR, 112KR oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu,

e) terenu 11MN-U od terenów: 96KR, 15KDD oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu,

f) terenów: 12MN-U i 29MN-U od terenu 90KR,

g) terenu 13MN-U od terenu 91KR.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **32MN-U** i opisanego jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się wyłącznie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi biurowe i administracji.

4. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,35;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,7;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,3;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 metrów; wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

b) łupek,

c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

15) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

16) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

17) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

18) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 700 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 700 m^2 dla zabudowy usługowej;

20) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny:

a) 350 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 250 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

21) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 19 i 20, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §38 niniejszej uchwały;

22) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **14MN-U** i opisanego jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się wyłącznie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi biurowe i administracji.

4. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,4;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów; wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

b) łupek,

c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

15) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

16) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

17) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

18) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 800 m^2 dla zabudowy usługowej;

20) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny:

a) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

21) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 19 i 20, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §39 niniejszej uchwały;

22) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu 15KDD.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **15MN-U, 16MN-U** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się wyłącznie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi biurowe i administracji.

4. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,4;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,3;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów; wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

b) łupek,

c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

15) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

16) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

17) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

18) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 800 m^2 dla zabudowy usługowej;

20) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny:

a) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

21) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 19 i 20, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §40 niniejszej uchwały;

22) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg oraz od drogi położonej po południowej stronie obszaru objętego planem.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **17MN-U**, **18MN-U, 30MN-U** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się wyłącznie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi biurowe i administracji.

4. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,3;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów, wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

13) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

b) łupek,

c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

14) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

15) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

16) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

17) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 800 m^2 dla zabudowy usługowej;

19) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny:

a) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

20) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 18 i 19, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §41 niniejszej uchwały;

21) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **19MN-U, 20MN-U**, **21MN-U**, **27MN-U**, **28MN-U** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się wyłącznie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi biurowe i administracji.

4. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,3;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów, wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 38º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym;

13) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła;

14) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

15) na terenie 27MN-U i 28MN-U dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4;

16) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 800 m^2 dla zabudowy usługowej;

18) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny:

a) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

19) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 17 i 18, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §42 niniejszej uchwały;

20) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **22MN-U, 23MN-U, 24MN-U, 25MN-U** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się wyłącznie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi biurowe i administracji.

4. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,25;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów; wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

15) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

16) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

17) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 800 m^2 dla zabudowy usługowej;

19) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny:

a) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

20) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 18 i 19, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §43 niniejszej uchwały;

21) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **26MN-U** i opisanego jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się wyłącznie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

5) usługi biurowe i administracji.

4. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie usługi zdrowia;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,35;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;

9) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

10) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów, wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

11) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

12) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

13) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni rzutu dachu;

14) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:

a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,

b) łupek,

c) blacha dachowa z wyłączeniem blachy trapezowej;

15) dopuszcza się pokrycie dachów w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

16) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

17) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

18) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 800 m^2 dla zabudowy usługowej;

20) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny:

a) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

21) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 19 i 20, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §44 niniejszej uchwały;

22) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1UZ-UE** i opisanego jako *teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

b) usługi edukacji,

c) usługi kultury i rozrywki,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

2) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,35;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,7;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;

6) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

7) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

8) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

9) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła,

c) szkło;

10) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

11) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1000 m^2 dla zabudowy usługowej;

13) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1UK-UA** i opisanego jako *teren usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi kultury i rozrywki,

b) usługi biurowe i administracji,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

b) usługi sportu i rekreacji,

c) parkingi,

d) garaże,

e) wody powierzchniowe śródlądowe,

f) zieleń urządzona,

g) komunikacja drogowa wewnętrzna,

h) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

2) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,6;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,2;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

6) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

7) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 metrów; wysokość budynków pomocniczych nie może być większa niż 8m;

8) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

9) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła,

c) szkło;

10) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

11) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 2000 m^2 dla zabudowy usługowej;

13) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **2UK-UA** i opisanego jako *teren usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi kultury i rozrywki,

b) usługi biurowe i administracji,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi gastronomii,

b) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

c) usługi sportu i rekreacji,

d) parkingi,

e) garaże,

f) wody powierzchniowe śródlądowe,

g) zieleń urządzona,

h) komunikacja drogowa wewnętrzna,

i) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

2) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,25;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,3;

6) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

7) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów, wysokość budynków gospodarczych, wiat oraz garaży nie może być większa niż 6m;

8) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 38º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

9) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym;

10) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła;

11) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

12) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1200 m^2 dla zabudowy usługowej;

14) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **3UK-UA** i opisanego jako *teren usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi kultury i rozrywki,

b) usługi biurowe i administracji,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi gastronomii,

b) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

c) usługi sportu i rekreacji,

d) parkingi,

e) garaże,

f) wody powierzchniowe śródlądowe,

g) zieleń urządzona,

h) komunikacja drogowa wewnętrzna,

i) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

2) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,3;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,3;

6) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

7) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

8) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

9) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła,

c) szkło;

10) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

11) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 2000 m^2 dla zabudowy usługowej;

13) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1UR** i opisanego jako *teren usług kultu religijnego,* ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,13;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,13;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,7;

5) dla budynku Kościoła Parafialnego Św. Michała Archanioła oraz cmentarza katolickiego obecnie miejsce pocmentarne, wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują przepisy odrębne;

6) zachowanie historycznej zabudowy w zakresie sytuacji, rozplanowania, wysokości, skali, bryły, form architektonicznych, nachylenia głównych połaci dachowych, pokrycia dachu i materiałów;

7) obowiązują obowiązujące linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

8) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 50. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1UK** i opisanym jako *teren usług kultury i rozrywki,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi gastronomii,

b) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

c) usługi sportu i rekreacji,

d) parkingi,

e) garaże,

f) wody powierzchniowe śródlądowe,

g) zieleń urządzona,

h) komunikacja drogowa wewnętrzna,

i) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

2) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,3;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,3;

6) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

7) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

8) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 38º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

9) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym;

10) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła,

c) szkło;

11) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

12) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1600 m^2 dla zabudowy usługowej;

14) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 51. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U** i opisanego jako *teren usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej;

5) usługi edukacji;

6) usługi kultury i rozrywki;

7) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

3) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,5;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,7;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25;

7) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

8) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

9) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 38º do 45º, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla nowych części; dopuszcza się świetliki i lukarny;

10) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym;

11) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła;

12) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

13) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4;

14) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 700 m^2;

16) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 52. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **2U** i opisanego jako *teren usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) usługi sportu i rekreacji,

c) parkingi,

d) garaże,

e) wody powierzchniowe śródlądowe,

f) zieleń urządzona,

g) komunikacja drogowa wewnętrzna,

h) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej;

5) usługi kultury i rozrywki;

6) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku posiadającym lokale usługowe, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynku;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

3) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,5;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,2;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,8;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,15;

7) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

8) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:

a) 7,5 metrów w przypadku dachów płaskich,

b) 10 metrów w przypadku dachów stromych;

9) dachy budynków należy kształtować jako płaskie lub strome kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się świetliki i lukarny;

10) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

11) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

12) obowiązuje nawierzchnia do szczególnego opracowania, w strefie o nawierzchni do szczególnego opracowania wskazanej na części graficznej planu, dla której obowiązuje wymóg szczególnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni;

13) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy usługowej;

15) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **3U** i opisanego jako *teren usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) usługi sportu i rekreacji,

c) parkingi,

d) garaże,

e) wody powierzchniowe śródlądowe,

f) zieleń urządzona,

g) komunikacja drogowa wewnętrzna,

h) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej;

5) usługi kultury i rozrywki;

6) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku posiadającym lokale usługowe, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynku;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,35;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,3;

8) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

9) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

10) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 38º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

11) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym;

12) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła;

13) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

14) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy usługowej;

16) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 54. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **4U** i opisanego jako *teren usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) usługi sportu i rekreacji,

c) parkingi,

d) garaże,

e) wody powierzchniowe śródlądowe,

f) zieleń urządzona,

g) komunikacja drogowa wewnętrzna,

h) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej;

5) usługi kultury i rozrywki;

6) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

7) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku posiadającym lokale usługowe, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynku;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,6;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,8;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

8) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

9) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 metrów;

10) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

11) ustala się pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym matowym;

12) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

13) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

14) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4;

15) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzna planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 2000 m^2 dla zabudowy usługowej;

17) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 55. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **5U, 6U, 7U** i opisanymi jako *tereny usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

3) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,8;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25;

7) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

8) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 metrów;

9) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

10) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

11) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

12) na terenach 6U, 7U dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4;

13) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy usługowej;

15) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

a) terenu 5U od terenów: 93KR, 94KR,

b) terenu 6U, 7U od terenu 1KDG.

§ 56. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **8U** i opisanego jako *teren usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) usługi sportu i rekreacji,

c) parkingi,

d) garaże,

e) wody powierzchniowe śródlądowe,

f) zieleń urządzona,

g) komunikacja drogowa wewnętrzna,

h) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

3) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,8;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

7) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

8) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

9) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

10) ustala się pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

11) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

12) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

13) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy usługowej;

15) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 57. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **10U, 11U** i opisanymi jako *tereny usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) usługi sportu i rekreacji,

c) parkingi,

d) garaże,

e) wody powierzchniowe śródlądowe,

f) zieleń urządzona,

g) komunikacja drogowa wewnętrzna,

h) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,6;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,8;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25;

8) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

9) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

10) dachy budynków należy kształtować:

a) na terenie 10U jako dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny,

b) na terenie 11U jako dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 38º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

11) ustala się pokrycie dachów:

a) na terenie 10U dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym,

b) na terenie 11U dachówką w kolorze ceglastym matowym;

12) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

13) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

14) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 500 m^2;

16) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 58. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **12U, 13U, 14U, 16U** i opisanych jako *tereny usług,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

3) przeznaczenie podstawowe: usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,4;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,3;

8) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

9) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

10) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

11) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

12) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

13) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

14) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

15) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m^2 dla zabudowy usługowej;

17) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w pkt. 16, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §58 niniejszej uchwały;

18) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 59. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U-KO** i opisanego jako *teren usług lub obsługi komunikacji,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi;
   b) obsługa komunikacji.

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) wody powierzchniowe śródlądowe,

c) zieleń urządzona,

d) komunikacja drogowa wewnętrzna,

e) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej;

5) usługi edukacji;

6) usługi kultury i rozrywki;

7) usługi kultu religijnego;

8) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: obsługa komunikacji dopuszcza się wyłącznie:

1) garaż;

2) parking;

3) plac.

4. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

5. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

2) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,3;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25;

6) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

7) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

8) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 38º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

9) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym;

10) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła,

c) szkło;

11) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

12) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1000 m^2;

14) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 60. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1US, 2US, 3US** oraz opisanymi jako *tereny usług sportu i rekreacji* ustala się przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi sportu i rekreacji,
   b) usługi turystyki,
   c) usługi gastronomii,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**:

1) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,6;

5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m;

6) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, czterospadowe, mansardowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 3500m^2;

9) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1US od terenu 9KDL oraz drogi położonej po południowej stronie obszaru objętego planem,

b) terenu 2US od terenu 3KDZ,

c) terenu 3US od terenu 36KR.

§ 61. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **4US** oraz opisanego jako *teren usług sportu i rekreacji* ustala się przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi sportu i rekreacji,
   b) usługi turystyki,
   c) usługi gastronomii,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**:

1) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,6;

5) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

6) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m;

7) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, czterospadowe, mansardowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 3500m^2;

10) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 62. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **5US** oraz opisanego jako *teren usług sportu i rekreacji* ustala się przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże,

c) wody powierzchniowe śródlądowe,

d) komunikacja drogowa wewnętrzna,

e) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**:

1) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,5;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,8;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,3;

5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 16 m;

6) dachy o dowolnym kształcie i pokryciu;

7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 3500m^2;

9) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 63. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **6US** oraz opisanego jako *teren usług sportu i rekreacji* ustala się przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże,

c) wody powierzchniowe śródlądowe,

d) zieleń urządzona,

e) komunikacja drogowa wewnętrzna,

f) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**:

1) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m;

6) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, mansardowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 3500m^2;

9) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu 3KDZ.

§ 64. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **7US** oraz opisanego jako *teren usług sportu i rekreacji* ustala się przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże,

c) wody powierzchniowe śródlądowe,

d) zieleń urządzona,

e) komunikacja drogowa wewnętrzna,

f) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**:

1) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,2;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,6;

5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 6 m;

6) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, mansardowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 3500m^2;

9) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu 15KDD poprzez teren 13MNW.

§ 65. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1U-P, 4U-P** i opisanych jako *tereny usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) składy i magazyny.

4. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym;

2) zakazuje się realizacji inwestycji uciążliwych;

3) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,7;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

7) w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej 60% powierzchni strefy;

8) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 metrów;

9) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

10) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 700m^2 dla zabudowy usługowej,

b) 1500m^2 dla zabudowy produkcyjnej;

12) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 66. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **5U-P** i opisanego jako *tereny usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,

b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii,

4) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) składy i magazyny.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym,

2) zakazuje się realizacji inwestycji uciążliwych;

3) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,7;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

7) w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej 60% powierzchni strefy;

8) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 16 metrów;

9) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

10) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 700m^2 dla zabudowy usługowej,

b) 1500m^2 dla zabudowy produkcyjnej;

12) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenów: 1KDL oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu.

§ 67. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **6U-P, 7U-P, 10U-P, 11U-P, 13U-P, 16U-P, 19U-P, 20U-P, 21U-P, 22U-P, 23U-P, 24U-P, 26U-P, 27U-P, 28U-P, 36U-P, 38U-P** i opisanych jako *tereny usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

   b) parkingi,

   c) garaże,

   d) wody powierzchniowe śródlądowe,

   e) zieleń urządzona,

   f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

   g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

   1) usługi handlu;

   2) usługi rzemieślnicze;

   3) usługi turystyki;

   4) usługi gastronomii,

   5) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

   1) produkcja przemysłowa;

   2) składy i magazyny.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

   1) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym,

2) zakazuje się realizacji inwestycji uciążliwych;

3) na terenie 7U-P, 19U-P, 21U-P, 24U-P, 27U-P, 28U-P, 36U-P, 38U-P zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,7;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,1;

8) w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej 60% powierzchni strefy;

9) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 metrów;

10) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

11) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 700m^2 dla zabudowy usługowej,

b) 1500m^2 dla zabudowy produkcyjnej,

13) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg, z zastrzeżeniem:

a) terenu 19U-P od terenu 11KDD poprzez teren 29WS i teren 36U-P,

b) terenu 24U-P od terenu 10KR, 1KDD poprzez teren 22MNW,

c) terenu 26U-P od terenów: 31KR, 32KR, 5KDD, 7KDD.

§ 68. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **8U-P, 25U-P** i opisanych jako *tereny usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi,

b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże,

c) wody powierzchniowe śródlądowe,

d) zieleń urządzona,

e) komunikacja drogowa wewnętrzna,

f) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) składy i magazyny.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) zakazuje się realizacji inwestycji uciążliwych;

2) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,7;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,2;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

6) w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej 60% powierzchni strefy;

7) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 metrów;

8) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

9) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

11) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

a) terenu 8U-P od terenów: 94KR, 15KDD, 1KDG,

b) terenu 25U-P od terenu 4KDL oraz od drogi położonej po południowej stronie obszaru objętego planem.

§ 69. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **9U-P** i opisanego jako *tereny usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii,

4) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) składy i magazyny.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym,

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

3) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,7;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

7) w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej 60% powierzchni strefy;

8) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

9) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

10) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na: 800m^2;

12) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenów: 90KR, 93KR, 1KDG.

§ 70. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **46U-P, 47U-P** i opisanych jako *tereny usług lub produkcji*,

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

   b) usługi zdrowia i pomocy społecznej wyłącznie na terenie 46U-P,

   c) usługi edukacji wyłącznie na terenie 46U-P,

   d) parkingi,

   e) garaże,

   f) wody powierzchniowe śródlądowe,

   g) zieleń urządzona,

   h) komunikacja drogowa wewnętrzna,

   i) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

   1) usługi handlu;

   2) usługi rzemieślnicze;

   3) usługi turystyki;

   4) usługi gastronomii,

   5) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

   1) produkcja przemysłowa;

   2) składy i magazyny.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym;

2) zakazuje się realizacji inwestycji uciążliwych;

3) w zakresie usług i produkcji dopuszcza się: usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej, usługi związane z obsługą, pielęgnacją i naprawą pojazdów samochodowych, usługi związane ze sprzedażą

pojazdów samochodowych, usługi związane z wynajmem środków transportu oraz maszyn i urządzeń, usługi związane z ładowaniem pojazdów elektrycznych i wodorowych;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,7;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

8) w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej 60% powierzchni strefy;

9) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 16 metrów;

10) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

11) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 700m^2 dla zabudowy usługowej,

b) 1000m^2 dla zabudowy produkcyjnej,

13) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

a) terenu 46U-P od terenów: 6KR, 19KDD,

b) terenu 47U-P od terenów: 7KR, 19KDD oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu.

§ 71. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **48U-P** i opisanego jako *teren usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii,

4) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) składy i magazyny.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym,

2) zakazuje się realizacji inwestycji uciążliwych;

3) w zakresie usług i produkcji dopuszcza się: usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej, usługi związane z obsługą, pielęgnacją i naprawą pojazdów samochodowych, usługi związane z wynajmem środków transportu oraz maszyn i urządzeń oraz usługi związane z obsługą spedycji, przeładunek i sortowanie towarów oraz działalność kurierską;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,6;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,02;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,8;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,15;

8) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

9) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

10) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na: 1500 m^2;

12) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu 1KDG.

§ 72. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **14U-P, 44U-P** i opisanych jako *tereny usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

   b) parkingi,

   c) garaże,

   d) wody powierzchniowe śródlądowe,

   e) zieleń urządzona,

   f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

   g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

   1) usługi handlu;

   2) usługi rzemieślnicze;

   3) usługi gastronomii,

   4) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

   1) produkcja przemysłowa;

   2) składy i magazyny.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym,

2) zakazuje się realizacji inwestycji uciążliwych;

3) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,8;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

7) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 metrów;

8) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 10º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

9) ustala się pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym matowym;

10) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) szkło;

11) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

12) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1000m^2;

14) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

a) terenu 14U-P od terenów: 1KDG, 2KDZ,

b) terenu 44U-P od terenu 1KDG.

§ 73. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **15U-P** i opisanego jako *teren usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii,

4) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) składy i magazyny.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym,

2) zakazuje się realizacji inwestycji uciążliwych;

3) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

7) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 metrów;

8) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 10º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

9) ustala się pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym matowym;

10) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) szkło;

11) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

12) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1000m^2;

14) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenów: 1KDG, 2KDZ.

§ 74. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **49U-P** i opisanego jako *teren usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
a) usługi,
b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi handlu wielkopowierzchniowego;

3) usługi turystyki;

4) usługi rzemieślnicze;

5) usługi gastronomii,

6) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) składy i magazyny.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) w zakresie usług i produkcji dopuszcza się: usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej, usługi związane z obsługą, pielęgnacją i naprawą pojazdów samochodowych i pojazdów specjalnych, usługi związane ze sprzedażą pojazdów samochodowych i pojazdów specjalnych, usługi związane z wynajmem środków transportu oraz maszyn i urządzeń, usługi związane z ładowaniem pojazdów elektrycznych i wodorowych;

2) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym;

3) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,7;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,05;

7) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 16 metrów; dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 20 metrów na maksymalnie 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

8) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

9) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu–wymiarem; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą wiat;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1000m^2;

11) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu 2KDL, 1KDG, 2KD.

§ 75. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **18U-P, 33U-P** i opisanymi jako *tereny usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

3) usługi rzemieślnicze;

4) usługi turystyki wyłącznie na terenie 33U-P;

5) usługi gastronomii,

6) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) składy i magazyny.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) w ramach klasy przeznaczenia usługi handlu - handel detaliczny dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym,

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,6;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,0;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,2;

8) w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej 60% powierzchni strefy;

9) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

10) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 38º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

11) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym;

12) na terenie 18U-P dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4;

13) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 700m^2 dla zabudowy usługowej,

b) 1500m^2 dla zabudowy produkcyjnej,

15) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

a) terenu 18U-P od terenów: 98KR, 3KDL,

b) terenu 33U-P od terenów: 4KDD, 85KR.

§ 76. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **31U-P** i opisanego jako *teren usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi turystyki;

4) usługi gastronomii,

5) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) składy i magazyny.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym,

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

3) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,7;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,1;

7) w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej 60% powierzchni strefy;

8) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 metrów;

9) wysokość budowli i urządzeń technologicznych nie może być większa niż 16 m;

10) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

11) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 700m^2 dla zabudowy usługowej,

b) 1500m^2 dla zabudowy produkcyjnej,

13) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 77. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu-symbolem **32U-P** i opisanego jako *teren usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

3) usługi rzemieślnicze;

4) usługi turystyki;

5) usługi gastronomii,

6) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) składy i magazyny.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) w ramach klasy przeznaczenia usługi handlu - handel detaliczny dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,7;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,0;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

8) w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej 60% powierzchni strefy;

9) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

10) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

11) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 700m^2 dla zabudowy usługowej,

b) 1500m^2 dla zabudowy produkcyjnej;

13) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu 8KDD poprzez teren 13WS.

§ 78. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **34U-P, 35U-P** i opisanymi jako *tereny usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) niesklasyfikowane: mieszkania towarzyszące,

b) parkingi,

c) garaże,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń urządzona,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii,

4) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) składy i magazyny.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) w ramach klasy przeznaczenia usługi handlu - handel detaliczny dopuszcza się wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m2;

2) dla mieszkań towarzyszących dopuszcza się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku niemieszkalnym;

3) dla produkcji przemysłowej nie dopuszcza się obiektów związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym;

4) dla składów i magazynów nie dopuszcza się magazynowania artykułów spożywczych;

5) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;

6) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,8;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,2;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

10) w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej 60% powierzchni strefy;

11) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

12) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

13) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 700m^2 dla zabudowy usługowej,

b) 1500m^2 dla zabudowy produkcyjnej;

15) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 79. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **39U-P** i opisanego jako *teren produkcji lub usług*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże,

c) wody powierzchniowe śródlądowe,

d) zieleń urządzona,

e) komunikacja drogowa wewnętrzna,

f) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi handlu wielkopowierzchniowego wyłącznie na terenie 39P-U;

3) usługi rzemieślnicze;

4) usługi gastronomii,

5) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) składy i magazyny.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,7;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,0;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;

6) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1000m^2;

9) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 80. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **40U-P, 41U-P**, **42U-P** i opisanych jako *tereny usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże,

c) wody powierzchniowe śródlądowe,

d) zieleń urządzona,

e) komunikacja drogowa wewnętrzna,

f) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii,

4) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) produkcja energii;

3) składy i magazyny.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) dla produkcji energii wyłącza się produkcję energii wiatrowej i biogazownie;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyjątkiem energii wiatru i biogazowni,

3) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,7;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,1;

7) w strefie zieleni, wyznaczonej na części graficznej planu, obowiązuje zieleń wysoka na co najmniej:

a) 60% powierzchni strefy zieleni dla terenu: 40U-P,

b) 90% powierzchni strefy zieleni dla terenu 42U-P;

8) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 16 metrów;

9) wysokość budowli i urządzeń technologicznych nie może być większa niż 25 m;

10) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

11) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 3000m^2;

13) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

a) terenów: 40U-P, 41U-P od terenu 6KDL,

b) terenu 42U-P od terenu 6KDL oraz od drogi usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem po stronie wschodniej.

§ 81. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **43U-P, 45U-P** i opisanych jako *tereny usług lub produkcji*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi,
   b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże,

c) wody powierzchniowe śródlądowe,

d) zieleń urządzona,

e) komunikacja drogowa wewnętrzna,

f) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: usługi dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii,

4) usługi biurowe i administracji.

3. W ramach klasy przeznaczenia podstawowego: produkcja dopuszcza się wyłącznie:

1) produkcja przemysłowa;

2) produkcja energii;

3) składy i magazyny.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) dla produkcji energii wyłącza się produkcję energii wiatrowej i biogazownie;

2) zakazuje się realizacji inwestycji uciążliwych;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyjątkiem energii wiatru i biogazowni,

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,6;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,8;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25;

8) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 16 metrów;

9) wysokość budowli i urządzeń technologicznych nie może być większa niż 25 m;

10) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º oraz dachy zielone;

11) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 3000m^2;

13) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu 6KDL poprzez teren 42U-P oraz od drogi usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem po stronie wschodniej;

14) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o szerokości min. 8 metrów w liniach podziału geodezyjnego.

§ 82. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu symbolem **1KDR** oraz opisany jako *teren drogi głównej ruchu przyspieszonego* przeznacza się pod drogę publiczną wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, urządzeniami systemu melioracji wodnych oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) obowiązuje droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

3) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się realizację chodników, wiat przystankowych, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 83. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu symbolem **1KDG** oraz opisany jako *teren drogi głównej* przeznacza się pod drogę publiczną wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, urządzeniami systemu melioracji wodnych oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) obowiązuje droga klasy głównej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

3) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się realizację chodników, wiat przystankowych, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 84. 1. Tereny oznaczone na części graficznej planu symbolami: **1KD, 2KD** oraz opisane jako *tereny komunikacji drogowej publicznej* przeznacza się pod drogi publiczne wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, urządzeniami systemu melioracji wodnych oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) obowiązuje droga klasy głównej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

3) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się realizację chodników, wiat przystankowych, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 85. 1. Tereny oznaczone na części graficznej planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ** oraz opisane jako *tereny dróg zbiorczych* przeznacza się pod drogę publiczną wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, urządzeniami systemu melioracji wodnych oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) obowiązuje droga klasy zbiorczej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

3) na terenie 3KDZ obowiązuje nawierzchnia do szczególnego opracowania, w strefie o nawierzchni do szczególnego opracowania wskazanej na części graficznej planu, dla której obowiązuje wymóg szczególnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni;

4) na terenie 3KDZ dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4;

5) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się realizację chodników, wiat przystankowych, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 86. 1. Tereny oznaczone na części graficznej planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL** oraz opisane jako *tereny dróg lokalnych* przeznacza się pod drogę publiczną wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, urządzeniami systemu melioracji wodnych oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) obowiązuje droga klasy lokalnej;

2) obowiązuje szpaler drzew do zachowania, wyznaczony na części graficznej planu;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

4) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się realizację chodników, wiat przystankowych, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej;

5) na terenach: 3KDL i 8KDL obowiązuje nawierzchnia do szczególnego opracowania, w strefie o nawierzchni do szczególnego opracowania wskazanej na części graficznej planu, dla której obowiązuje wymóg szczególnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni.

§ 87. 1. Tereny oznaczone na części graficznej planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD** oraz opisane jako *tereny dróg dojazdowych* przeznacza się pod drogę publiczną wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, urządzeniami systemu melioracji wodnych oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) obowiązuje droga klasy dojazdowej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

3) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się realizację chodników, wiat przystankowych, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 88. 1. Tereny oznaczone na części graficznej planu symbolami: **1KR - 4KR, 6KR – 57KR, 59KR-101KR, 103KR-109KR, 111KR - 116KR** oraz opisane jako *tereny komunikacji drogowej wewnętrznej* przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z dystrybucyjnymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, urządzeniami systemu melioracji wodnych oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się urządzenie chodników, miejsc postojowych i zieleni przyulicznej;

3) dopuszcza się zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego,

4) na terenie 85KR obowiązuje nawierzchnia do szczególnego opracowania, w strefie o nawierzchni do szczególnego opracowania wskazanej na części graficznej planu, dla której obowiązuje wymóg szczególnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni.

§ 89. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu symbolem **1KP** oraz opisany jako *teren komunikacji pieszo-rowerowej* przeznacza się pod ciągi pieszo-rowerowe wraz z dystrybucyjnymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, urządzeniami systemu melioracji wodnych oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązuje następujące ustalenie dotyczące zagospodarowania - w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się urządzenie chodników i zieleni urządzonej.

§ 90. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu symbolem **1KKK** oraz opisany jako *teren komunikacji kolejowej* przeznacza się pod lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury kolejowej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych;

2) maksymalna wysokość budowli kolejowych wynosi 50 metrów;

3) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4.

§ 91. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu symbolem **1KKK-KDZ** oraz opisany jako *teren komunikacji kolejowej lub drogi zbiorczej* przeznacza się pod lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury kolejowej lub pod drogę publiczną klasy zbiorczej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, urządzeniami systemu melioracji wodnych oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się realizację chodników, wiat przystankowych, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej;

3) maksymalna wysokość budowli kolejowych wynosi 50 metrów.

§ 92. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1IW** i opisanego jako *teren wodociągów*, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - wodociągi,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże,

c) zieleń urządzona,

d) komunikacja drogowa wewnętrzna,

e) infrastruktura techniczna.

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

1) dopuszcza się niezbędne urządzenia i obiekty technologiczne oraz socjalne.

2) obsługa komunikacyjna od terenu 3KDZ.

§ 93. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1RN, 2RN, 3RN, 4RN** oraz opisanych jako *tereny rolnictwa z zakazem zabudowy* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) grunty orne oraz uprawy,

b) łąki i pastwiska,

c) lasy,

d) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) przeznaczenie uzupełniające - drogi transportu rolnego.

§ 94. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1RZM** oraz opisanym jako *teren zabudowy zagrodowej* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa,

b) grunty orne oraz uprawy,

c) łąki i pastwiska;

2) przeznaczenie uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe.

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

1) dopuszcza się chów lub hodowla zwierząt, w liczbie nie większej niż 4 DJP;

2) wysokość obiektów i budynków pomocniczych nie może być większa niż 9m;

3) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,4;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,15;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,5;

7) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe, mansardowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30º do 45º, dopuszcza się świetliki i lukarny;

8) ustala się pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym matowym, brązowym, grafitowym lub szarym;

9) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

10) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

11) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu 9KDL.

§ 95. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1RNL, 2RNL, 4RNL, 5RNL, 6RNL, 7RNL, 8RNL, 9RNL** oraz opisanych jako *tereny łąk i pastwisk* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – łąki i pastwiska;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) grunty orne oraz uprawy,

b) lasy,

c) wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 96. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS, 28WS, 29WS, 30WS, 31WS, 32WS, 33WS, 34WS, 35WS, 36WS, 37WS, 38WS** oraz opisanych jako *tereny wód powierzchniowych śródlądowych* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) komunikacja pieszo-rowerowa,

c) komunikacja drogowa wewnętrzna wyłącznie na terenach: 18WS, 29WS,

d) zieleń urządzona.

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

1) na terenie 18WS dopuszcza się powiązanie komunikacyjne do terenu 4MNW;

2) na terenie 29WS dopuszcza się powiązanie komunikacyjne do terenu 19U-P.

§ 97. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L** oraz opisanych jako *tereny lasu* ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

§ 98. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1ZN, 3ZN, 4ZN** oraz opisanych jako *tereny zieleni naturalnej* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna;

2) przeznaczenie uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 99. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP, 6ZP** oraz opisanych jako *tereny zieleni urządzonej* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) komunikacja pieszo-rowerowa,

c) komunikacja drogowa wewnętrzna,

d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie, dotyczące zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,7.

§ 100. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **7ZP, 8ZP** oraz opisanych jako *tereny zieleni urządzonej* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) komunikacja pieszo-rowerowa,

c) komunikacja drogowa wewnętrzna,

d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie, dotyczące zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,5.

§ 101. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **9ZP, 10ZP** i opisanych jako *tereny zieleni urządzonej,* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) usługi gastronomii,

c) usługi kultury i rozrywki,

d) parkingi,

e) wody powierzchniowe śródlądowe,

f) komunikacja drogowa wewnętrzna,

g) infrastruktura techniczna.

2. W ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna dopuszcza się wyłącznie:

1) elektroenergetykę;

2) telekomunikację;

3) stacje gazowe;

4) pompownie wody;

5) obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki dopuszcza się wyłącznie jako związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;

2) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać wartości 0,2;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,6;

6) maksymalna liczba kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne;

7) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 9 metrów;

8) dachy budynków należy kształtować, jako dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 38º do 45º; dopuszcza się świetliki i lukarny;

9) dla budynków gospodarczych i wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

10) ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym matowym lub grafitowym;

11) dopuszcza się materiał okładzinowy ścian budynków lub budowli przekrytych dachem wyłącznie jako:

a) tynk,

b) cegła klinkierowa,

c) drewno lub materiał drewnopodobny;

12) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorze białym, szarym oraz w innych kolorach jasnych stonowanych rozbielanych, z jednoczesnym wykluczeniem barw podstawowych oraz jaskrawych;

13) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na części graficznej planu wymiarem;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 700 m^2;

15) obowiązuje obsługa komunikacyjna od przyległych terenów dróg.

§ 102. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1ZP-KO** oraz opisanego jako *teren zieleni urządzonej lub obsługi komunikacji* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń urządzona,

b) obsługa komunikacji,

2) przeznaczenie uzupełniające:

b) wody powierzchniowe śródlądowe,

c) komunikacja pieszo-rowerowa,

d) komunikacja drogowa wewnętrzna,

e) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie, dotyczące zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,7.

§ 103. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1ZP-WS** oraz opisanego jako *teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń urządzona,

b) wody powierzchniowe śródlądowe,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) lasy,

c) komunikacja pieszo-rowerowa,

d) komunikacja drogowa wewnętrzna,

e) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie, dotyczące zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,7,

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego: usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie terenowe urządzenia sportowe oraz wiaty rekreacyjne,

3) maksymalna wysokość zabudowy 6m.

§ 104. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1CC** oraz opisanego jako *teren cmentarza* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz wraz z towarzyszącymi obiektami sakralnymi i pomocniczymi, miejscami parkingowymi oraz towarzyszącą zielenią;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) komunikacja piesza,

c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie, dotyczące zagospodarowania terenu - dla cmentarza ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe.

§ 105. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

Przewodniczący Rady Gminy Długołęka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Długołęka

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Długołęka

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka - MPZP DŁUGOŁĘKA XXII (z wyłączeniem działek nr 88/4, 88/10, 88/12, 88/13, 88/14, 88/15 obręb Długołęka)

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

§ 1. W ustawowym terminie, to jest do dnia ..... r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka - MPZP DŁUGOŁĘKA XXII, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do ..... r., w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy Długołęka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Długołęka

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka - MPZP DŁUGOŁĘKA XXII wprowadza się nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji, która należy do zadań własnych gminy, będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.

Przewodniczący Rady Gminy Długołęka

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Długołęka

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ……/……/2026 Rady Gminy Długołęka z dnia …..... w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka – MPZP DŁUGOŁĘKA XXII

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XLIII/517/22 Rady Gminy Długołęka z dnia 19 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka – MPZP DŁUGOŁĘKA XXII.

Obszar objęty opracowaniem przedmiotowego planu, obejmuje obszar obrębu wsi Długołęka o powierzchni ok. 558 ha, z wyłączeniem działek nr: 88/4, 88/10, 88/12, 88/13, 88/14, 88/15 obręb Długołęka. Obszar objęty planem obejmuje zarówno teren zwartej zabudowy wsi Długołęka, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny parkowe i wód powierzchniowych śródlądowych oraz poza obszarem zwartej zabudowy tereny leśne i rolnicze. Wieś Długołęka posiada metrykę średniowieczną – po raz pierwszy wymieniana została w źródłach historycznych w XIII w. jako Dlugalanka. Obszar centralnej części miejscowości Długołęka jako historyczny układ ruralistyczny został wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W jego obrębie zlokalizowany jest zespół kościelny tj. kościół parafialny pw. Św. Michała Archanioła wraz z przykościelnym cmentarzem, wpisany do rejestru zabytków.

Na obszarze objętym planem obecnie obowiązują 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Długołęka, dla działek nr 260/3, 260/5, 260/6, 260/8, 260/9, 261/1 AM1, zatwierdzona uchwałą nr XXX/140/2000 Rady Gminy Długołęka z dnia 25 sierpnia 2000r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 9.10.2000r. Nr 39 poz. 681).
2. W części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka zatwierdzony uchwałą nr XXIV/581/2005 Rady Gminy Długołęka z dnia 31 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 06.05.2005 r. Nr 80, poz. 1763).
3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka - MPZP DŁUGOŁĘKA I - URZĄD zatwierdzony uchwałą nr XII/143/07 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 listopada 2007r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 28.12.2007r. Nr 306, poz. 4198).
4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka - MPZP DŁUGOŁĘKA - DROGA zatwierdzony uchwałą nr XV/178/08 Rady Gminy Długołęka z dnia 13 marca 2008r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 16 maja 2008 r. Nr 135, poz. 1608).
5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka, w części dotyczącej działek nr ew. 28, części działki nr 27, części działki nr 492/2 w gminie Długołęka - MPZP DŁUGOŁĘKA I zatwierdzony uchwałą nr XV/178/08 Rady Gminy Długołęka z dnia 13 marca 2008r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 6 czerwca 2008 r. Nr 154, poz. 1814).
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka, zmieniający uchwałę nr XXXII/581/2005 Rady Gminy Długołęka z dnia 31 marca 2005r. zatwierdzony uchwałą nr XXIII/259/08 Rady Gminy Długołęka z dnia 30 grudnia 2008r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 stycznia 2009r. Nr 12, poz. 301).
7. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Długołęka w Gminie Długołęka w części dotyczącej działki nr 49/4 zatwierdzona uchwałą nr XXIX/344/09 Rady Gminy Długołęka z dnia 29 września 2009r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 9 listopada 2009r. Nr 191, poz. 3346).
8. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka, dla części działek o nr 253/32, 253/33, 253/18, 253/16, 512 zatwierdzona uchwałą nr XXXV/403/10

Rady Gminy Długołęka z dnia 27 kwietnia 2010r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 21 czerwca 2010r. Nr 114, poz. 1788).

9. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Długołęka w Gminie Długołęka w części dotyczącej działki nr 49/4 zatwierdzona uchwałą nr XXIX/344/09 Rady Gminy Długołęka z dnia 29 września 2009r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 9 listopada 2009r. Nr 191, poz. 3346).
10. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka, dla części działek o nr 253/32, 253/33, 253/18, 253/16, 512 zatwierdzona uchwałą nr XXXV/403/10 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 kwietnia 2010r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 21 czerwca 2010r. Nr 114, poz. 1788).
11. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Długołęka w Gminie Długołęka obejmującej działki nr 119/1, 119/2 i 120/18 zatwierdzona uchwałą nr XXXV/402/10 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 kwietnia 2010r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 16 czerwca 2010r. Nr 111, poz. 1747).
12. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 79/10 w obrębie wsi Długołęka zatwierdzona uchwałą nr V/94/11 Rady Gminy Długołęka z dnia 28 kwietnia 2011r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 9 czerwca 2011r. Nr 122, poz. 1966).
13. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 437/1, po podziale 437/3 w obrębie wsi Długołęka zatwierdzona uchwałą nr V/93/11 Rady Gminy Długołęka z dnia 28 kwietnia 2011r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 9 czerwca 2011r. Nr 122, poz. 1965).
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka zatwierdzony uchwałą nr IX/123/15 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 września 2015r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 28 września 2015r. poz. 3947).
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka zatwierdzony uchwałą nr XXI/264/16 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 października 2016r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 10 listopada 2016r. poz. 5053).
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka - MPZP DŁUGOŁĘKA XIII zatwierdzony uchwałą nr XII/134/19 Rady Gminy Długołęka z dnia 24 października 2019r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 29 listopada 2019r. poz. 6886).
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka - MPZP DŁUGOŁĘKA XV zatwierdzony uchwałą nr XXXII/375/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 17 czerwca 2021r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 20 lipca 2021r. poz. 3555).
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka - MPZP DŁUGOŁĘKA XVII zatwierdzony uchwałą nr XXXV/395/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 23 września 2021r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 15 października 2021r. poz. 4720).
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka - MPZP DŁUGOŁĘKA XX zatwierdzony uchwałą nr LIII/597/23 Rady Gminy Długołęka z dnia 19 stycznia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 10 lutego 2023r. poz. 1003).
20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka - MPZP DŁUGOŁĘKA XIX zatwierdzony uchwałą nr LVIII/646/23 Rady Gminy Długołęka z dnia 18 maja 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 12 czerwca 2023r. poz. 3711).
21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka - MPZP DŁUGOŁĘKA XXI zatwierdzony uchwałą nr LVII/635/23 Rady Gminy Długołęka z dnia 20 kwietnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 23.05.2023r. poz. 3375).
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka – MPZP DŁUGOŁĘKA XVIII, zatwierdzony uchwałą nr LXIII/710/23 Rady Gminy Długołęka z dnia 16 listopada 2023r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 29.12.2023r. poz. 7254).

Zgodnie z dotychczas obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszar zwartej zabudowy wsi przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową. W zwartej zabudowie wsi część terenu przeznaczona została również pod tereny zieleni urządzonej, tereny usług publicznych (administracji, kultury itp.) i sakralnych oraz inne usługi. We wschodniej części

obrębu znajduje się teren urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę. Natomiast w części południowej znajduje się teren cmentarza. Dodatkowo w północnej części obrębu część terenów przeznaczono pod tereny usługowo-produkcyjne z wykluczeniem inwestycji uciążliwych. Tereny produkcji z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych ustalono w części wschodniej obrębu. Przez środek obrębu z zachodu na wschód przebiega linia kolejowa i związany z nią obszar kolejowy.

Najważniejszym zadaniem przedmiotowego opracowania, jest stworzenie nowych zapisów planistycznych zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka. Podjęcie uchwały w sprawie nowego planu miejscowego dla obrębu wsi Długołęka zostało zainicjowane na wniosek Wójta Gminy Długołęka, a jednocześnie wynika z nowych kierunków rozwoju oraz wytycznych zawartych w Studium. O sporządzenie planu miejscowego wnioskowali również mieszkańcy wsi.

W szczególności należy podkreślić, że proponowane zapisy zmieniające dotychczasowe przeznaczenia nie naruszają ustaleń zapisu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka przyjętego uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014r. z późn. zm. Zgodnie z zapisami w/w Studium, kierunek zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego obszaru określony został jako: tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), tereny funkcji aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych (AG1), tereny funkcji aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych (AG2), tereny funkcji usług publicznych (UP), tereny funkcji usług sportu i rekreacji (US), tereny funkcji sportowo-rekreacyjnej (SR), tereny funkcji zieleni urządzonej (ZU), teren cmentarzy (ZC), tereny rolne (R), tereny rolne z możliwością realizacji funkcji zabudowy zagrodowej (RZ), tereny łąk i pastwisk (Ł), tereny lasów (LS), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (W), teren funkcji urządzeń obsługi infrastruktury technicznej (IT).

Uchwalenie przedmiotowego planu powoduje, że na obszarze objętym przedmiotowym planem, utracą moc obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem, podzielony został na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Terenami tymi są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**,**
4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
5) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji,
6) tereny usług kultury i rozrywki lub usług administracji,
7) teren usług kultu religijnego**,**
8) tereny usług kultury i rozrywki,
9) tereny usług,

10) teren usług lub obsługi komunikacji,
11) tereny usług sportu i rekreacji,
12) tereny usług lub produkcji,
13) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
14) teren drogi głównej**,**
15) tereny komunikacji drogowej publicznej,
16) tereny drogi zbiorczej,
17) tereny dróg lokalnych,
18) tereny dróg dojazdowych,
19) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
20) teren komunikacji pieszo-rowerowej**,**
21) teren komunikacji kolejowej,
22) teren komunikacji kolejowej lub drogi zbiorczej,
23) teren wodociągów**,**
24) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
25) teren zabudowy zagrodowej**,**
26) tereny łąk i pastwisk,
27) tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
28) tereny lasu,
29) tereny zieleni naturalnej,
30) tereny zieleni urządzonej,
31) teren zieleni urządzonej lub obsługi komunikacji,
32) teren cmentarza czynnego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;
- wymagania ochrony przyrody i krajobrazu – ustaleniami planu ograniczono wpływ na otwarte tereny rolnicze i zadrzewione, a rozwój zabudowy zaplanowano w obrębie istniejącej wsi, chroniąc przed nadmierną antropopresją;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu określenie sposobu gospodarowania

wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenia dla ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, nie zawarto ustaleń dla dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapisanie przeznaczeń o dużej przydatności dla mieszkańców;
- prawo własności - poprzez przeznaczenie części działek zgodnie z wnioskami mieszkańców;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanym uzgodnieniem projektu planu;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty – na tablicy ogłoszeń wsi oraz BIP, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dot. realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania, Wójt Gminy Długołęka uwzględnił złożone do planu wnioski oraz uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także ważył interes publiczny i prywatny.

Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu złożono następujące uwagi…./ nie złożono żadnych uwag, - w związku z brakiem uwag nie zachodziła potrzeba ich rozstrzygnięcia/Uwagi zostały rozpatrzone w następujący sposób:….

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 w zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z istniejących oraz planowanych przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowy plan położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na zasadzie kontynuacji przyległej strefy będącej w trakcie zagospodarowywania. Jednocześnie tereny przeznaczone pod dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych, położone są w sąsiedztwie terenów uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Długołęka przyjęła uchwałę Nr XXXIX/473/18 z dnia 9 października 2018r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Długołęka. Uchwała ta, podjęta została na podstawie dokumentu p.t. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Długołęka”.

Przedmiotowy plan spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest w pełni zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Przewodniczący Rady
Gminy Długołęka