

**UCHWAŁA NR XVII/81/2020
RADY MIEJSKIEJ W PIŁAWIE GÓRNEJ**

z dnia 20 marca 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy Kośmin Piławy Górnej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 84/XIX/2016 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna – obręb Kośmin”, „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej” (część nr 1 i część nr 8 – III Kośmin – rejon ul. Kościńskiej) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościńskiej w Piławie Górnej; po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna przyjętej uchwałą Nr 158/XLII/2013 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 28 października 2013 r., **uchwała się co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy Kośmin Piławy Górnej, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej stanowiącej rysunek planu w skali 1: 1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy Kośmin Piławy Górnej” będący integralną częścią uchwały – załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w załączniku graficznym do uchwały Nr 84/XIX/2016 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna – obręb Kośmin”, „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej” (część nr 1 i część nr 8 – III Kośmin – rejon ul. Kościńskiej) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościńskiej w Piławie Górnej.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku do planu.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 12) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak uwarunkowań:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu są określone w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 3. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-7.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i opisaną w tekście planu linię określającą minimalną odległość, w której jest możliwe usytuowanie budynków od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię takich obiektów jak: schody, okapy, dachy, zadaszenia, wykusze, ganki, balkony, podesty, pochylnie oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu, określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,5 m;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i opisaną w tekście planu linię, przy której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku, w skrajnym przypadku sam narożnik budynku, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: schody, okapy, dachy, zadaszenia, wykusze, ganki, balkony, podesty, pochylnie oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu, określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,5 m. Dla budynków gospodarczych, garażowych i technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć dopuszczony planem sposób zagospodarowania terenów oraz rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie, zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **usługach nieuciążliwych** - działalność gospodarcza, której oddziaływanie takie jak: hałas, pylenie, zapach, efekty świetlne, odblaskowe, odbłyaskowe, ogranicza się do granic nieruchomości objętej inwestycją, która spełnia wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu, nie wykazuje uciążliwości dla środowiska, nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikujące przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol terenu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) miejsca zmiany typu linii zabudowy;
- 7) wymiarowanie (podane w metrach);
- 8) przeznaczenie terenów;
- 9) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego dawne wsi Kośmin;
- 11) granica strefy obserwacji archeologicznej;
- 12) pas technologiczny linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV;
- 13) pas zieleni naturalnej wskazany do zachowania.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem: **1-22.MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem: **1-3.MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i produkcyjnej, oznaczone symbolem **1-5.MN/P**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem: **1-4.MW**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem: **1-2.U**;
- 6) tereny usług kultu religijnego, oznaczone symbolem: **1.UKR**;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolem: **1-2.P/U**;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1.ZP**;
- 9) tereny lasów, oznaczone symbolem: **1-6.ZL**;
- 10) tereny zieleni nieurządzonej i łąk, oznaczone symbolem: **1-11.RŁ**;
- 11) tereny rolnicze, oznaczone symbolem: **1-3.R**;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem: **1-17.WS**;
- 13) teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony symbolem: **1.E**;
- 14) teren parkingu, oznaczony symbolem: **1.KP**;
- 15) tereny placów publicznych, oznaczone symbolem: **1-2.PP**;
- 16) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolem: **1-3.KDL**;
- 17) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolem: **1-9.KDD**;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem: **1-8.KDW**;
- 19) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolem: **1-2.KDX**.

2. Symbol literowy określa przeznaczenie terenu natomiast numer wyróżnia teren z pośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zasadami i wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Dopuszcza się remont, przebudowę, modernizację budynków znajdujących się poza linią zabudowy - istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej.

4. Dopuszcza się realizację miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenach pomiędzy terenami dróg a linią zabudowy.

5. Zakazuje się lokalizacji słupów stacji transformatorowych.

6. Określa się tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny budowy i utrzymania dróg publicznych i infrastruktury technicznej: tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem **1-3.KDL**, tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolem **1-9.KDD**;
- 2) tereny budowy placów publicznych i utrzymania dróg publicznych i infrastruktury technicznej: tereny placów publicznych, oznaczone symbolem **1-2.PP**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1.ZP**;
- 4) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolem **1-2.KDX**.

7. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Ustala się, że system przestrzeni publicznych stanowią tereny komunikacji: teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1-9.KDD**, tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami **1- 3KDL**, tereny placów publicznych, oznaczone symbolem **1-2.PP**, teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1.ZP** oraz tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolem **1-2.KDX**;
- 2) Zagospodarowanie terenów należy realizować w sposób zapewniający ciągłość powiązań ruchu pieszego i rowerowego;
- 3) Nakazuje się zachowanie lub nasadzenia drzew i krzewów na terenach dróg publicznych, jako elementów zagospodarowania dróg, wymagających ukształtowania;
- 4) Nakazuje się wyposażenie przestrzeni publicznej w elementy zagospodarowania, w tym urządzenia.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. W obszarze objętym ustaleniami planu znajduje się jednoobiektowy pomnik przyrody ożywionej – Lipa drobnolistna, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

3. Zakazuje się prowadzenia działalności powodujących przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, gleby lub ziemi.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej we wszystkich terenach poza terenami obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem: **1-2.P/U**;

3) zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

5. W zakresie ochrony zasobów wód podziemnych:

- 1) Nakazuje się stosowanie rozwiązań technologicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 2) Zakazuje się dokonywania zmian ukształtowania powierzchni terenu, powodujących zmianę stanu wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów:

- 1) Wskazuje się miejsca lokalizacji stanowisk występowania zwierząt chronionych – ryb (śliz) w terenie **4.WS** i nietoperzy (mroczek późny) w terenie **1.KDL**, (borowiec wielki) w terenie **14.MN**, zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) Nakazuje się przy realizacji ustaleń planu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej stosować gatunki rodzime.

7. W terenie **14.MN** ustala się pas zieleni naturalnej wskazany do zachowania.

8. W zakresie ochrony powierzchni ziemi nakazuje się przed realizacją obiektów budowlanych zdjęcie wierzchniej, próchniczej warstwy gruntu i zagospodarowanie jej na miejscu budowy.

9. W zakresie ochrony akustycznej ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów:

- 1) 1-22.MN – dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1-3.MN/U – dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) 1-5.MN/P – dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) 1-4.MW – dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) 1.ZP – dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Ustala się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Kośmin - obejmującą tereny i ich fragmenty oznaczone symbolami: **12.MN**, **15.MN**, **1.MN/U**, **2.MN/U**, **3.MN/U**, **1.MW**, **3.MW**, **10.RŁ**, **10.WS**, **11.WS**, **1.PP**, **1.KDL**, **2.KDL**, **3.KDL**, w której obowiązuje:

- 1) przy nowych inwestycjach oraz związanych z rozbudową, przebudową i modernizacją obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 2) wymóg realizacji nowej zabudowy w technologii tradycyjnej – murowanej;
- 3) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych;
- 4) zakaz stosowania tworzyw sztucznych - w tym sidingu - jako materiałów okładzinowych; dopuszcza się wyłącznie elewacje tynkowane w stonowanej kolorystyce;
- 5) formy dachów symetrycznych, dwuspadowych, o kalenicy sytuowanej równolegle lub prostopadle do drogi, przy której budynek jest usytuowany;
- 6) wymóg stosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym lub z materiału imitującego dachówkę ceramiczną;
- 7) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, o wysokości powyżej 10m.

2. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wskazanych na rysunku planu jako obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie objęte inną formą ochrony, zlokalizowanych na terenie **2.MW** i **3.MW**, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) Budynek dawnej szkoły podstawowej;
- 2) Budynek gospodarczy z WC przy dawnej szkole podstawowej;
- 3) Dom mieszkalny.

3. Ochrona konserwatorska o której mowa w ust.2 dotyczy:

- 1) zachowania historycznego obiektu;
- 2) zakazu rozbudowy lub nadbudowy obiektów; dopuszcza się wyłącznie przekształcenia mające na celu dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych - w szczególności wynikające z regulacji zawartych w przepisach odrębnych;
- 3) wymóg zachowania gabarytów i geometrii dachu;
- 4) wymóg zachowania lub odtworzenia detalu architektonicznego;
- 5) wymóg zachowania kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych; dopuszcza się przebicie nowych otworów okiennych lub drzwiowych wyłącznie w celu dostosowania budynku do współczesnych standardów użytkowych - w szczególności wynikających z regulacji zawartych w przepisach odrębnych;
- 6) wymóg zachowania lub odtworzenia historycznych podziałów stolarki okiennej oraz historycznej stolarki drzwiowej;
- 7) wymóg zachowania lub odtworzenia historycznego rodzaju pokrycia dachowego; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe drobnoelementowe – z wyłączeniem blachodachówki;
- 8) wymóg zachowania lub odtworzenia historycznych materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych; dopuszcza się wyłącznie tynki oraz materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań - kamienne, ceglane i ceramiczne;
- 9) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynku, w tym: klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych, anten satelitarnych, na elewacjach frontowych i eksponowanych w przestrzeni publicznej;

4. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej w obszarze średniowiecznej wsi Kośmin, w granicach nowożytnego siedliska - obejmującą tereny i ich fragmenty oznaczone symbolami: 7.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15. MN, 17.MN, 1.MN/U, 2.MN/U, 3.M/U, 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 3.MN/P, 4.MN/P 1.UKR, 10.Rł, 10.WS, 12.WS, 13.WS, 1.PP, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 3.KDD, 4. KDD, 5.KDD, 3.KDW – w której zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady określone w ust. 2.

2. Ustala się minimalną powierzchnie działki budowlanej wydzielonej w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 700 m²;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U – 700 m²;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i produkcyjnej MN/P -700 m²;
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – 900 m²;
- 5) dla terenów zabudowy usługowej U – 900 m²;
- 6) dla terenów usług kultu religijnego UKR –400 m²;
- 7) dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej P/U – 1000 m²;

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działek wydzielonych w procedurze scalania i podziału nieruchomości – 15,0 m;

4. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

5. Ustalono parametry w pkt 1-4 nie dotyczą parametrów działek wyznaczanych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się lokalny system komunikacji obszaru w oparciu o drogi publiczne, tereny dróg wewnętrznych oraz tereny placów i ciągów komunikacyjnych, których tereny oznaczono na rysunku planu symbolem:

- 1) **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL** – stanowiące drogi publiczne (drogi gminne) klasy drogi lokalnej;
- 2) **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD** - stanowiące drogi publiczne (drogi gminne) klasy drogi dojazdowej;
- 3) **1.PP, 2.PP** – stanowiące tereny placów publicznych z dopuszczeniem ruchu samochodowego;
- 4) **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW** – stanowiące tereny dróg wewnętrznych;
- 5) **1.KDX, 2.KDX** – stanowiące tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych.

2. Ustala się powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg publicznych.

3. Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 5,0 m.

4. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w Rozdziale 8 i ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziałach 1-7.

5. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wbudowanego lokalu usługowego,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wbudowanego lokalu usługowego,
 - c) dla obiektów handlowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów usługowych – 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych – 5 miejsc na 10 zatrudnionych lub 2 miejsca postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
- 2) Miejsca parkingowe należy bilansować w granicach danej nieruchomości. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania w granicach działek budowlanych.
- 3) Jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 4) Dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane uzbrojenie terenu powiązane z systemem infrastruktury technicznej, zlokalizowanym poza obszarem planu.

2. Ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej, jej przebudowę, rozbudowę, wymianę lub rozbiorę oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, połączonej z gminnym systemem wodociągowym;

- 2) Projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych indywidualne ujęcia wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Nakazuje się realizację przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych systemów kanalizacji do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Dopuszcza się lokalizację naziemnych lub podziemnych zbiorników bezodpływowych na ścieki przemysłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) Odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych nakazuje się realizować powierzchniowo w granicach terenu poprzez infiltrację powierzchniową do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, kanalizacji deszczowej oraz rowów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ścieki opadowe z utwardzonych powierzchni parkingów samochodowych nakazuje się naturalizować na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych;
- 3) Odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z jezdni nakazuje się realizować poprzez kanalizację deszczową oraz rowy i kanały, docelowo zastępowanych kanalizacją deszczową lub retencjonowanie indywidualne.

§ 16. W zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej średniego
- 2) i niskiego napięcia, połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym;
- 3) Dopuszcza się lokalizację w celu zaopatrzenie w energię elektryczną indywidualnych instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie większej niż 100 kW oraz urządzeń kogeneracji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 4) Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym lub napowietrznym;
- 5) Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 20/0,4kV jako słupowych i kontenerowych;
- 6) Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych średniego napięcia 20kV;
- 7) Ustala się pas technologiczny od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV, w odległości 7,5 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) W pasie technologicznym od linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, których naturalna wysokość przekracza 2m;
- 9) Dopuszcza się lokalizację budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasach technicznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci średniego ciśnienia,
- 2) Dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

§ 18. Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym sieci energii elektrycznej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających środowiskowe normy jakości emisji.

§ 19. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dopuszcza się realizację innej niż wymieniona infrastruktury technicznej, wymaganej do rozwoju obszaru objętego planem.

§ 21. W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów ustala się:

- 1) Nakazuje się gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych.
- 2) Ustala się odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

Rozdział 7.

Ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 22. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, dla każdego z terenów w wysokości 30%.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN** ustala się przeznaczenie: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) usług nieuciążliwych w formie lokali wbudowanych w obiekty mieszkalne;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych, garażowych i technicznych, wiat, altan, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych zieleni, miejsc do parkowania oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) Wyznacza się linie zabudowy, dla terenów:
 - a) 1.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) 2.MN – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD, w odległości 4,0m od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW oraz w odległości 6,0m od wschodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) 3.MN – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od wschodniej granicy planu oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) 4.MN - obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD oraz od zachodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) 5.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2.KDW oraz na niepełnym odcinku w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenami drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem 4.KDD i 2.KDD, w pozostałej części wyznacza się obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) 6.MN – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

- g) 7.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem 4.KDD, 5.KDD, oraz od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2.KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- h) 8.MN - obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KDD oraz drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL, w odległości 6,0m od wschodniej granicy planu ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- i) 9.MN - obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem 3.KDD, 2.KDD oraz od zachodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- j) 10.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 4.KDD oraz obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- k) 11.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD, terenami dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2.KDL i od zachodniej granicy planu oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1.KDX, zgodnie z rysunkiem planu;
- l) 12.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD, terenami dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2.KDL oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 2.KDX, zgodnie z rysunkiem planu;
- m) 13.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 4.KDD, 5.KDD oraz terenami dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- n) 14.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3.KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- o) 15.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenami dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW zgodnie z rysunkiem planu;
- p) 16.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenami dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 3.KDW, 4.KDW i 5.KDW zgodnie z rysunkiem planu;
- q) 17.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6.KDD oraz terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2.KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- r) 18.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6.KDD oraz terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- s) 19.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7.KDD oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6.KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- t) 20.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenami drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL i klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7.KDD i 8.KDD oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 9.KDD, od linii rozgraniczającej z terenem placu publicznego oznaczonego symbolem 2.PP oraz od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7.KDW zgodnie z rysunkiem planu;

- u) 21.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6.KDD oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
 - v) 22.MN - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenami drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL, klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 8.KDD i od fragmentu południowej granicy planu oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem placu publicznego oznaczonego symbolem 2.PP oraz od linii rozgraniczającej z terenem dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 7.KDW, 8.KDW zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Ustala się zasady lokalizacji zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
 - b) budynki należy lokalizować kalenicą główną równoległe lub prostopadle do granic działek budowlanych;
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy.
- 3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,3.
- 4) Ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu:
- a) budynków mieszkalnych do 10,0 m – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - b) budynków usługowych, gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
 - c) wiat i altan do 4,0 m;
 - d) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej do 3,0 m;
 - e) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej.
- 5) Ustala się pokrycie dachu:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni, dopuszcza się elementy drugorzędne dachu takie jak: lukarny, świetliki;
 - b) budynków gospodarczych, garażowych oraz pozostałych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15⁰ do 30⁰, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni.
- 6) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m².
4. Obsługa komunikacyjna terenów:
- 1) 1.MN - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD;
 - 2) 2.MN - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW;
 - 3) 3.MN - z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW i/lub z drogi publicznej usytuowanej poza granicą planu;
 - 4) 4.MN - z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i/lub z drogi zlokalizowanej poza granicą planu;
 - 5) 5.MN - z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem 2.KDD, 4.KDD i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2.KDW;
 - 6) 6.MN - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD;

- 7) 7.MN - z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem 4.KDD, 5.KDD i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2.KDW;
- 8) 8.MN - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL i/lub z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KDD i/lub z drogi zlokalizowanej poza granicą planu;
- 9) 9.MN - z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem 2.KDD, 3.KDD i/lub z drogi zlokalizowanej poza granicą planu;
- 10) 10.MN - z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem 2.KDD, 4.KDD
- 11) 11.MN - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2.KDL i/lub z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD i/lub z drogi zlokalizowanej poza granicą planu;
- 12) 12.MN - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2.KDL i/lub z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD;
- 13) 13.MN - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL i/lub z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem 4.KDD, 5.KDD
- 14) 14.MN - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3.KDW;
- 15) 15.MN - z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW;
- 16) 16.MN - z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 3.KDW, 4.KDW i 5.KDW;
- 17) 17.MN - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2.KDL i/lub z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6.KDD;
- 18) 18.MN - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL i/lub z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6.KDD;
- 19) 19.MN - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7.KDD i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6.KDW;
- 20) 20.MN - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL i/lub z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7.KDW;
- 21) 21.MN - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL i/lub z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6.KDD;
- 22) 22.MN - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL i/lub z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 8.KDD i/lub z terenu placu publicznego oznaczonego symbolem 2.PP i/lub z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 7.KDW, 8.KDW;

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.MN/U**, **2.MN/U**, **3.MN/U**, ustala się przeznaczenie: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**.

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) budynków usługowych i handlowo-usługowych;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych, garażowych i technicznych, wiat, altan, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, zieleni, miejsc do parkowania oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) Wyznacza się linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów:
 - a) 1.MN/U – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL;
 - b) 2.MN/U – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL oraz od linii rozgraniczającej z terenem placu publicznego oznaczonego symbolem 1.PP;

- c) 3.MN/U – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolem 1.KDL, 3.KDL oraz od linii rozgraniczającej z terenem planu publicznego oznaczonego symbolem 1.PP i linią rozgraniczającą z terenem drogi wewnętrznej oznaczonym symbolem 3.KDW.
- 2) Ustala się zasady lokalizacji zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
 - b) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej lub dobudowanych do budynków mieszkaniowych jednorodzinnych;
 - c) budynki należy lokalizować kalenicą główną równoległe lub prostopadle do granic działek budowlanych;
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy.
- 3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,3.
- 4) Ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - b) budynków, gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
 - c) wiat i altan do 4,0 m;
 - d) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej do 3,0 m;
 - e) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej.
- 5) Ustala się pokrycie dachu:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni, dopuszcza się elementy drugorzędne dachu takie jak: lukarny, świetliki;
 - b) budynków gospodarczych, garażowych oraz pozostałych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15⁰ do 30⁰, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni.
- 6) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m².

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

- 1) 1.MN/U – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL;
- 2) 2.MN/U - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL i/lub z terenu placu publicznego oznaczonego symbolem 1.PP;
- 3) 3.MN/U - z dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolem 1.KDL i 3.KDL i/lub z terenu placu publicznego oznaczonego symbolem 1.PP i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3.KDW.

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN/P, 2.MN/P, 3.MN/P, 4.MN/P, 5.MN/P ustala się przeznaczenie: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i produkcyjnej.**

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych, garażowych i technicznych, wiat, altan, dojazdów, zieleni, miejsc do parkowania oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów:

- a) 1.MN/P – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD oraz od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2.KDW;
- b) 2.MN/P – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2.KDW;
- c) 3.MN/P – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD
- d) 4.MN/P – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2.KDL;
- e) 5.MN/P – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7.KDD.

2) Ustala się zasady lokalizacji zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i produkcyjnych w zabudowie wolnostojącej;
- b) budynków usługowych i handlowych w zabudowie wolnostojącej lub dobudowanych do budynków mieszkaniowych jednorodzinnych;
- c) budynki należy lokalizować kalenicą główną równolegle lub prostopadle do granic działek budowlanych;
- d) zakazuje się lokalizacji budynków w granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,3.

4) Ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu:

- a) budynków mieszkalnych do 10,0 m – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- b) budynków usługowych, handlowych i produkcyjnych do 6,0 m
- c) budynków, gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
- d) wiat i altan do 4,0 m;
- e) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej do 3,0 m;

5) Ustala się pokrycie dachu:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni, dopuszcza się elementy drugorzędne dachu takie jak: lukarny, świetliki;
- b) budynków produkcyjnych, usługowych, handlowych, gospodarczych, garażowych oraz pozostałych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni.

6) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m².

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

- 1) 1.MN/P – z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2.KDW;
- 2) 2.MN/P – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2.KDW;
- 3) 3.MN/P – z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD;
- 4) 4.MN/P – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2.KDL;

5) 5.MN/P – z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7.KDD.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) usług nieuciążliwych w formie lokali wbudowanych w obiekty mieszkalne;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych, garażowych i technicznych, wiat, altan, dojsć, dojazdów, zieleni, miejsc do parkowania oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów:

- a) 1.MW – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL;
- b) 2.MW – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL oraz od linii rozgraniczającej z terenem placu publicznego oznaczonego symbolem 1.PP;
- c) 3.MW – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL;
- d) 4.MW - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL oraz od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5.KDW.

2) Ustala się zasady lokalizacji zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- b) budynki należy lokalizować kalenicą główną równoległe lub prostopadle do granic działek budowlanych;
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,6.

4) Ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu:

- a) budynków mieszkalnych do 14,0 m maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- b) budynków, gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
- c) wiat i altan do 4,0 m;
- d) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej do 3,0 m;
- e) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej.

5) Ustala się pokrycie dachu:

- a) budynków mieszkalnych: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni, dopuszcza się elementy drugorzędne dachu takie jak: lukarny, świetliki;
- b) budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15⁰ do 30⁰, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni.

6) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m².

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

- 1) 1.MW - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL;
- 2) 2.MW - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL i/lub z terenu placu publicznego oznaczonego symbolem 1.PP;
- 3) 3.MW - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL;
- 4) 4.MW - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5.KDW.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.U**, **2.U** ustala się przeznaczenie: **tereny zabudowy usługowej**.

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych i handlowo-usługowych;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych, garażowych i technicznych, wiat, altan, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, zieleni, miejsc do parkowania oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) Wyznacza się linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów:
 - a) 1.U – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL, terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7.KDD oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6.KDW;
 - b) 2.U – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7.KDD oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6.KDW;
- 2) Ustala się zasady lokalizacji zabudowy:
 - a) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - b) budynki należy lokalizować kalenicą główną równoległe lub prostopadle do granic działek budowlanych;
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy.
- 3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8.
- 4) Ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu:
 - a) budynków usługowych do 10,0 m – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
 - b) budynków, gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
 - c) wiat i altan do 4,0 m;
 - d) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej do 10,0 m;
 - e) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej.
- 5) Ustala się pokrycie dachu:
 - a) budynków usługowych i handlowo-usługowych: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni, dopuszcza się elementy drugorzędne dachu takie jak: lukarny, świetliki;

b) budynków gospodarczych, garażowych oraz pozostałych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15⁰ do 30⁰, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni.

6) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m².

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

- 1) 1.U – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL i/lub z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7.KDD i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6.KDW;
- 2) 2.U - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7.KDD i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6.KDW.

§ 28.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.UKR** ustala się przeznaczenie: **tereny usług kultu religijnego**

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych z zakresu kultu religijnego;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych, garażowych i technicznych, wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni, miejsc do parkowania oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, dla terenu 1.UKR, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL i terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3.KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

2) Ustala się zasady lokalizacji zabudowy:

- a) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej;
- b) budynki należy lokalizować kalenicą główną równoległe lub prostopadle do granic działek budowlanych;
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8.

4) Ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu:

- a) budynków usługowych do 12,0 m,
- b) budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
- c) wiat i altan do 4,0 m;
- d) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej do 12,0 m;

5) Ustala się pokrycie dachu:

- a) budynków usługowych: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni,
- b) budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15⁰ do 30⁰, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni.

6) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 400 m².

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3.KDW.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.P/U**, **2.P/U** ustala się przeznaczenie: **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.**

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków produkcyjnych, usługowych składowych i magazynowych;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych i technicznych, wiat, dojazdów, parkingów, zieleni, miejsc do parkowania oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów:

- a) 1.P/U – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KDD oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD;
- b) 2.P/U – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KDD oraz od wschodniej granicy planu, zgodnie z załącznikiem graficznym.

2) Ustala się zasady lokalizacji zabudowy:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą główną równoległe lub prostopadle do granic działek budowlanych;

3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8.

4) Ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu:

- a) budynków produkcyjnych, usługowych, składowych i magazynowych do 10,0 m;
- b) budynków, gospodarczych do 5,0 m;
- c) wiat do 4,0 m;
- d) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej do 3,0 m;

5) Ustala się pokrycie dachu:

- a) budynków usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni;
- b) budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni.

6) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

- 1) 1.P/U – z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD oraz 5.KDD;
- 2) 2.P/U - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KDD.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZP** ustala się przeznaczenie: **teren zieleni urządzonej.**

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów w formie zieleni niskiej i zieleni wysokiej;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją, dojazdów i infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL** ustala się przeznaczenie: **tereny lasów.**

2. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.RŁ, 2.RŁ, 3.RŁ, 4.RŁ, 5.RŁ, 6.RŁ, 7.RŁ, 8.RŁ, 9.RŁ, 10.RŁ, 11.RŁ** ustala się przeznaczenie: **tereny zieleni nieurządzonej i łąk.**

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów w formie użytków zielonych oraz zieleni, zarówno naturalnej jak i powstałej w wyniku działalności rolniczej;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.R, 2.R**, ustala się przeznaczenie: **tereny rolnicze.**

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów w formie terenów rolniczych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS, 10.WS, 11.WS, 12.WS, 13.WS, 14.WS, 15.WS, 16.WS, 17.WS** ustala się przeznaczenie: **tereny wód powierzchniowych.**

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę urządzeń wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.E** ustala się przeznaczenie: **teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.**

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) Wyznacza się linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,5.
- 3) Ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu:
 - a) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej do 5,0 m.
- 4) Ustala się pokrycie dachu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1⁰ do 30⁰, w odcieniach szarości lub ceglastej czerwieni.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KP** ustala się przeznaczenie: **teren parkingu**

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę naziemnego parkingu oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.PP, 2.PP** ustala się przeznaczenie: **teren placów publicznych.**

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie pod tereny placów publicznych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;

3) dopuszcza się lokalizację, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym przystanków, wiat, zatok autobusowych - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD** ustala się przeznaczenie: **teren dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.**

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się klasę drogi jako droga dojazdowa (klasa D).

4. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem:

- 1) 1.KDD – 9,0m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2.KDD – 10,0m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3.KDD – 10,0m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4.KDD – 10,0m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5.KDD – 10,0m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 6.KDD – 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 7.KDD – 10,0m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 8.KDD – 10,0m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) 9.KDD – 7,0m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL** ustala się przeznaczenie: **tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej.**

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się klasę dróg jako drogi lokalne (klasa L).

4. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem:

- 1) 1.KDL – 15,0 m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) 2.KDL – 12,0 m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) 3.KDL – 15,0 m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW** ustala się przeznaczenie: **tereny dróg wewnętrznych.**

2. Tereny dróg wewnętrznych przeznaczone są pod budowle drogowe wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem:

- 1) 1.KDW – 3,0m, wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2.KDW – 5,0m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3.KDW – 6,0m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4.KDW – 6,0m, wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5.KDW – 1m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 6.KDW – 8,0m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

7) 7.KDW – 4,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) 8.KDW – 7,0m wraz z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Teren oznaczony symbolem 5.KDW stanowi poszerzenie drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

5. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDX, 2.KDX** ustala się przeznaczenie: **tereny ciągów pieszo-rowerowych.**

2. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem:

1) 1.KDX – 5,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2.KDX – 4,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

2. Dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 42. Tracą moc ustalenia uchwały Nr 75/XIV/2003 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 24 września 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławie Górnej, uchwała nr 187/XXXIII/2005 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościńskiej w Piławie Górnej, uchwała Nr 260/LII/2002 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 9 października 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna – obręb „Kośmin”, w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piławie Górnej.

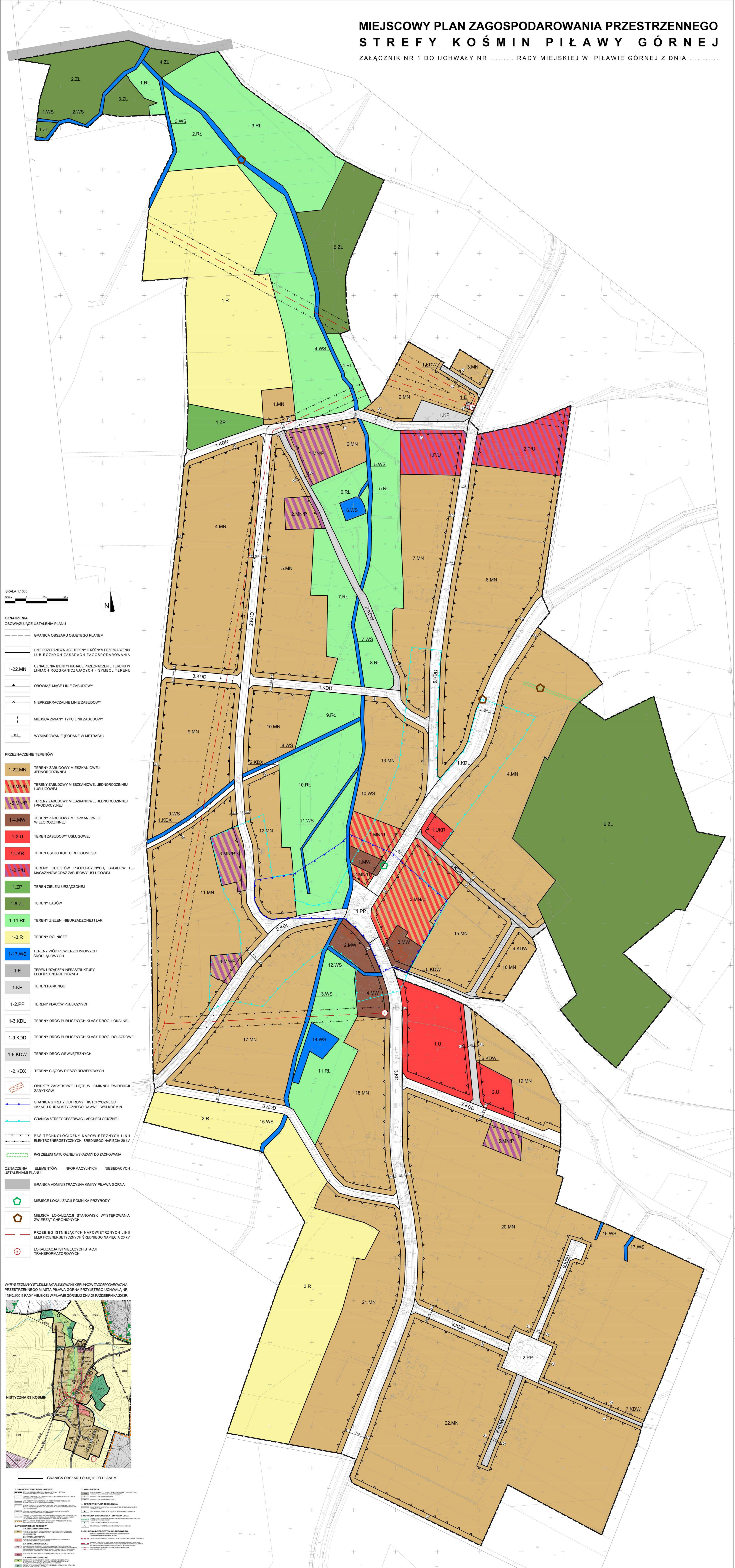
§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piławie Górnej

Dariusz Madejski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STREFY KOŚMIN PIŁAWY GÓRNEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W PIŁAWIE GÓRNEJ Z DNIA



SKALA 1:1000
1:1000
1:1000



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1-22.MN OZNACZENIA IDENTYFIKUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL TERENU
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEMPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MIEJSCA ZMIANY TYPU LINII ZABUDOWY
- WYMiarowanie (PODANE W METRACh)

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- 1-22.MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1-3.MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- 1-5.MN/P TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I PRODUKCYJNEJ
- 1-4.MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- 1-2.U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 1.UKR TERENY USŁUG KULTURY RELIGIJNEJ
- 1-2.PU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 1.ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- 1-6.ZL TERENY LASÓW
- 1-11.RL TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ I ŁĄK
- 1-3.R TERENY ROLNICZE
- 1-17.WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLĄDOWYCH
- 1.E TERENY URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ
- 1.KP TERENY PARKINGU
- 1-2.PP TERENY PŁACÓW PUBLICZNYCH
- 1-3.KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRÓGI LOKALNEJ
- 1-9.KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRÓGI DOJAZDOWEJ
- 1-8.KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- 1-2.KDX TERENY CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH
- OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY OCHRONY HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO DAWNEJ WSI KOŚMIN
- GRANICA STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- PAS TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV
- PAS ZIELENI NATURALNEJ WSKAZANY DO ZACHOWANIA
- ELEMENTY INFORMACYJNE I NIEBĄDĄCYCH USTALENIAMI PLANU:
 - GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY PIŁAWA GÓRNA
 - MIEJSCA LOKALIZACJI POMNIKA PRZYRODY
 - MIEJSCA LOKALIZACJI STANOWISK WYSTĘPOWANIA ZWIĘRZAT CHRONIONYCH
 - PRZEBIEG ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV
 - LOKALIZACJA ISTNIEJĄCYCH STACJI TRANSFORMATOROWYCH

WYKRES ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWA GÓRNA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR 158/2013 RADY MIEJSKIEJ W PIŁAWIE GÓRNEJ Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2013 R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- 1. GRANICE I OZNACZENIA LUBOWE
- 2. KONTAKTY
- 3. KOMUNIKACJA
- 4. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- 5. OCHRONA ŚRODOWISKA I BIODORA DIVERSY
- 6. OCHRONA KRAJOBRAZU I KULTURY
- 7. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 8. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 9. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 10. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 11. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 12. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 13. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 14. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 15. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 16. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 17. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 18. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 19. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 20. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 21. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 22. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 23. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 24. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 25. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 26. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 27. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 28. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 29. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 30. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 31. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 32. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 33. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 34. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 35. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 36. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 37. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 38. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 39. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 40. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 41. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 42. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 43. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 44. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 45. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 46. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 47. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 48. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 49. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ
- 50. OCHRONA WYBORYTWA IAL TURYSTYCZNEJ

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miejska w Piławie Górnej, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Kośmin Piławy Górnej.

Lp.	data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piławie Górnej w sprawie rozpatrzenia uwagi		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	6	6	7	8	9	10	11
1	20.12.2019	Mróz Irena ul. Gospodarcza 2, Piława Górna	Zmiana przebiegu drogi 2.KDW do poprzedniego stanu	Działka nr ew. 141 obręb 0003 Kośmin		Uwaga uwzględniona w całości.		Uwaga uwzględniona w całości.		

.....

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miejska w Piławie Górnej stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy Kośmin Piławy Górnej przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg (w tym placów publicznych) realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Uzasadnienie

1. Podstawa prawna:

Uchwała została podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz w związku z uchwałą Nr 84/XIX/2016 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna – obręb Kośmin”, „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej” (część nr 1 i część nr 8 – III Kośmin – rejon ul. Kościńskiej) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościńskiej w Piławie Górnej, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Obszar objęty planem obejmuje tereny położone w obrębie geodezyjnym Kośmin, znajdującym się w północno-wschodniej części gminy Piława Górna. Obszar powiązany jest systemem dróg poprzez istniejące drogi publiczne oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne. Tereny w granicach planu stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane, wody powierzchniowe, lasy, oraz użytki rolne zgodnie z ewidencją gruntów i budynków. W obowiązujących na terenie objętym opracowaniem planach miejscowych (uchwała Nr 75/XIV/2003 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 24 września 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej, uchwała nr 187/XXXIII/2005 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościńskiej w Piławie Górnej, Uchwała Nr 260/LII/2002 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 9 października 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna – obręb „Kośmin”) tereny zostały przeznaczone w większości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, której towarzyszą funkcje takie jak: usługi publiczne, usługi komercyjne, usługi produkcyjne (rzemiosło) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz „usługi produkcyjne, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni izolacyjnej”. Ponadto plan wyznacza na obszarze tereny komunikacji oraz obszary wyłączone spod zabudowy (m.in. tereny rolnicze).

W sąsiedztwie planu występują tereny rolnicze.

Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru została podjęta w uchwale z dnia 28 października 2013 r., Nr 158/XLII/2013 Rady Miejskiej Piławy Górnej w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna. W Studium został wyznaczony przyszły kierunek zagospodarowania przestrzennego terenów objętych przedmiotową uchwałą:

-tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

-tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i zagospodarowania usługowego,

-tereny istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej,

-powierzchniowe wody płynące i stojące,

-tereny istniejącej zieleni niskiej i zadrzewień łągowych, stanowiące biologiczną obudowę powierzchniowych wód płynących; wymagające zachowania i ochrony,

-tereny istniejącej i projektowanej zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej lub izolacyjnej,

-tereny lasów ochronnych o funkcji wodochronnej,

-tereny rolnicze, z zakazem zabudowy i trwałego zagospodarowania.

Niniejszy plan miejscowy przewiduje tereny pod realizację zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i produkcyjnej, mieszkaniowej

wielorodzinnej, usługowej, usług kultu religijnego oraz produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług. Ponadto plan uwzględnia system komunikacyjny oraz wskazuje obszary pod rozwój infrastruktury technicznej. Plan w swych ustaleniach wskazuje tereny rolnicze oraz inne tereny ważne środowiskowo, chroniąc je przed zainwestowaniem.

Projekt planu wskazuje lokalizację nowej zabudowy jako kontynuację istniejącego zagospodarowania. Plan miejscowy uzupełnia istniejącą strukturę, porządkuje przestrzeń oraz rozbudowuje układ komunikacji wewnętrznej w powiązaniu z istniejącą siecią dróg. Ponadto plan wydziela tereny istniejących zakładów produkcyjno-usługowych (tereny 1.MN/P, 2.MN/P, 3.MN/P, 4.MN/P, 5.MN/P) związane z prowadzoną tam działalnością kamieniarską (obszary zostały również wyodrębnione w zmienianym planie miejscowym). Powyższe jest dopuszczalne wg Studium, ze względu na wskazanie konieczności „dążenia do stopniowej eliminacji istniejących uciążliwych obiektów, w tym przede wszystkim zakładów kamieniarskich” – powyższy zapis jest respektowany poprzez uwzględnienie istniejących zakładów (w tym terenów już przeznaczonych na te cele w obowiązującym planie miejscowym), przy jednoczesnym niepowiększaniu terenów budowlanych możliwych do wykorzystywania na ww. cele.

W związku z powyższymi ustaleniami planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej. Projekt planu określa przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z dyspozycjami obowiązującego Studium.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Plan miejscowy w Rozdziale 8 dotyczącym ustaleń szczegółowych określa warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, obejmujące zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy, wpisujące się w wytyczne określone w obowiązującej polityce przestrzennej miasta.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W granicach obszaru planu wskazano miejsca występowania stanowisk zwierząt chronionych: ryb (śliz) w terenie 4.WS i nietoperzy (mroczek późny) w terenie 1.KDL, (borowiec wielki) w terenie 14.MN. W celu zapewnienia ochrony jednego z ww. stanowisk wskazano do zachowania pas zieleni naturalnej. W obszarze planu znajduje się również pomnik przyrody ożywionej – Lipa drobnolistna, który został wskazany na rysunku planu i opisany w części tekstowej planu.

Na terenie planu nie zostały wyznaczone obszarowe formy ochrony przyrody, na mocy przepisów odrębnych. Ponadto procedura prac planistycznych nie wymagała:

zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ cały obszar objęty planem znajduje się na terenie miasta.

zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ nie zmienia się ich przeznaczenia.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

Plan ustala strefę ochrony pośredniej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Kośmin, dla której w Rozdziale 4 zawarto ustalenia szczegółowe. Ponadto plan ustala ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz wskazuje strefę obserwacji archeologicznej w obszarze średniowiecznej wsi Kośmin.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów, na których określono bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (m.in. tereny szczególnego zagrożenia powodzią czy tereny osuwania się mas ziemnych). Plan określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych. Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko, ustalenia projektu planu oceniono w aspekcie ochrony środowiska i stwierdzono, że w optymalny sposób wprowadza zapisy, które mają na celu zabezpieczenie środowiska przyrodniczego gminy. Ponadto w ujęciu końcowym określono, iż sposób zagospodarowania terenu działek zgodny z projektowanym planem nie spowoduje znaczącego wzrostu zagrożenia środowiska w granicach planu i poza nimi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Ustalenia planu nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni, gdyż uzupełniają ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego szacowana jest wartość gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.

7) prawo własności;

Plan nie narusza prawa własności. W obszarze objętym ustaleniami planu występują tereny wymagające wykupu w związku z realizacją inwestycji celu publicznego – tereny pod realizację dróg i ich poszerzeń (m.in. na potrzeby zapewnienia „trójkątów widoczności” w rejonach skrzyżowań dróg).

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu został uzgodniony w ramach etapu opiniowania i uzgodnień przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego

Projekt planu uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, a także rozwojem potencjału gospodarczego gminy. Ustalenia planu dotyczą realizacji rozwoju funkcjonalnego dla części obrębu Kośmin, zapewniając zgodność planowanych rozwiązań z aktualnie wyrażoną polityką przestrzenną gminy w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna. Plan zapewnia również utrzymanie i rozwój infrastruktury technicznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem dotyczy m.in. realizacji dróg gminnych, które uzupełnią system dróg publicznych w gminie i umożliwią sprawniejszą komunikację terenów w jej zachodniej części. W planie wyznaczono również tereny infrastruktury elektroenergetycznej, które obecnie są już zainwestowane. Ustalenia planu określają również możliwość rozbudowy, jak i przebudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji społecznej;

Procedura prac planistycznych jest prowadzona w ramach partycypacji społecznej. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego obejmowała:

ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza miasta Piława Górna (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postępowania w sprawie sporządzenia planu oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

możliwość złożenia wniosków do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu i obwieszczeniu,

możliwość uczestnictwa w debacie publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Miasta Piławy Górnej,

możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,

rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2019 do 13 stycznia 2020 r., o czym Urząd poinformuje poprzez ogłoszenie/obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na

tablicach ogłoszeń. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu została zorganizowana dyskusja publiczna (w dniu 17 grudnia 2019 r. o godz. 12.00) odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Dokumentacja prac, zgodnie z ogłoszeniem/ obwieszczeniem była dostępna do wglądu w Urzędzie Miasta Piławy Górnej w wyznaczonym terminie, w godzinach pracy Urzędu.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Realizacja przeznaczenia terenów, określonego planem miejscowym, nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza również zagrożenia związanego z niedoborem wody.

3.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zwłaszcza w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Konieczność uchwalenia przystąpienia do opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikała z analizy obowiązujących planów miejscowych, która wykazała, że wymagają one doprecyzowania i uzupełnień zapisów w zakresie obecnie obowiązujących obligatoryjnych elementów planu miejscowego oraz nazewnictwa stosowanego w planowaniu przestrzennym, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany okazały się również zdezaktualizowane względem obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna. O podjęciu przez Radę Miasta w Piławie Górnej uchwały nr Nr 84/XIX/2016 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna – obręb Kośmin”, „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej” (część nr 1 i część nr 8 – III Kośmin – rejon ul. Kościńskiej) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościńskiej w Piławie Górnej, poinformowano poprzez ogłoszenie i obwieszczenie, zawierające informację o możliwości składania wniosków.

4.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Tereny składające się na obszar objęty planem stanowią ekstensywnie zainwestowane tereny zurbanizowane oraz tereny wolne od zabudowy (w szczególności północna część planu). Co więcej obszary te objęte są prawie w całości obowiązującymi planami miejscowymi, które już przeznaczyły je w większości do zabudowy. Ustalenia planu powinny się przyczynić do porządkowania struktury przestrzennej istniejących jednostek osadniczych.

Niezależnie od powyższych wniosków warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego –większość terenów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących (lub projektowanych w poprzednich planach) dróg publicznych – plan wyznacza dodatkowe obszary zabudowy, dla których wskazuję konieczność realizacji dodatkowego układu komunikacyjnego (który stanowi poszerzenia istniejących pasów drogowych i kontynuacji istniejących śladów dróg), ale jest zjawisko marginalne w stosunku do całego obszaru opracowania (przeznaczenie dodatkowych terenów pod zabudowę jest zgodne z obowiązującym Studium).

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – wszystkie tereny zabudowy mieszkaniowej położone są w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie istniejących (lub projektowanych w poprzednich planach) dróg publicznych; co stwarza możliwości obsługi tych terenów środkami transportu publicznego;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zapisy szczegółowe dla wszystkich dróg publicznych, umożliwiają realizację m.in chodników i ścieżek rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej - zabudowa realizowana będzie w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, na ekstensywnie zabudowanych obrzeżach i centrach obszarów o wykształconej, zwartej strukturze, na terenach charakteryzujących się dobrym dostępem do infrastruktury.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwalenia, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Analiza zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna - przyjęta uchwałą nr Nr 112/XIX/2008 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 28 maja 2008r. w sprawie Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych po uchwaleniu studium - wykazała, że obowiązujące na terenie objętym uchwałą plany miejscowe stały się częściowo nieaktualne ze względu m.in. na zmianę Studium, która uwzględniała m.in. wnioski inwestorów.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Ustalenia planu wskazują tereny przestrzeni publicznej jako tereny placów publicznych, dróg publicznych oraz tereny zieleni urządzonej. W związku z czym mogą one generować konieczność poniesienia nakładów finansowych na ich utrzymanie oraz zagospodarowanie.

W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, jest koniecznym zabezpieczenie środków w budżecie na realizację przewidywanej inwestycji.