

Projekt

z dnia 6 grudnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIĘKINIA**

z dnia 5 grudnia 2022 r.

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Miękinia
w gminie Miękinia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXVII Rady Gminy Miękinia z dnia 28 stycznia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Miękinia w gminie Miękinia, zmienioną uchwałą Nr XXXIII/407/21 Rady Gminy Miękinia z dn. 31.08.2021r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Miękinia w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, uchwalonego uchwałą XXXIV/417/21 z dn. 30.09.2021r. Rada Gminy Miękinia uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Miękinia w gminie Miękinia, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1, 2, 3, 4 i 5 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów, obszarów i obiektów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykroczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 2) **obiekty do parkowania** - należy przez to rozumieć samodzielny budynek lub budowlę, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;
- 3) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – należy przez to rozumieć szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki bytowe, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;

- 4) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – należy przez to rozumieć, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
- 6) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję terenu identyfikowaną przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 7) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 9) **sieci uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu;
- 10) **inwestycje nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć inwestycje, których uciążliwość prowadzonej działalności powodowana przez: hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie lub przekroczenie zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby lub innych standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, nie może wykroczać poza teren lub obiekt, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1, 2, 3, 4 i 5 do uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczne z granicami obszaru ujętego w ewidencji zabytków;
- 4) granice strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 5) granice i numer stanowiska archeologicznego;
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) symbole terenów;
- 8) symbole wydzieleń wewnętrznych;
- 9) granice i obszar wydzieleń wewnętrznych;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 11) obowiązujące linie zabudowy;
- 12) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 13) miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających;
- 14) pas technologiczny istniejącej napowietrznej sieci wysokiego napięcia 110kV;
- 15) wymiarowanie linii zabudowy.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 6 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 7 do uchwały.

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 8 do uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako :

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod usytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod usytuowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;
- 3) **zabudowa usługowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów przeznaczonych pod działalność usługową, w tym:
 - a) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu,
 - b) **gastronomia** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację: restauracji, barów, kawiarni, koktajl-barów, winiarni, pubów, stołówek, obiektów służących działalności cateringowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu,
 - c) **handel detaliczny** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 2000m², służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw,
 - d) **obsługa turystyki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty zakwaterowania turystycznego takie jak: hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - e) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty upowszechniania kultury, takie jak domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki; sale widowiskowe; obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu,
 - f) **obiekty sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - g) **obsługa ludności i firm** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację punktów usług fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania, wypożyczalnie filmów, produkcja drobna związana z obsługą mieszkańców, a także obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - h) **obiekty wychowania i kształcenia**– tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych a także szkoły i obiekty kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu,
 - i) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej, świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych;
- 4) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;

- 5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 6) **usługi publiczne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z usługami publicznymi oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, administracji, opiekuńczo-wychowawcze, kultury, nauki, sportu i rekreacji, administracji, bezpieczeństwa publicznego, łączności;
- 7) **zieleni urządzona** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację zespołów zieleni, takich jak parki, zieleńce skwery, łąki rekreacyjne, ogrody, zbiorniki wodne;

2. W obszarze planu dopuszcza się zieleni i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie.

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

- 1) dla infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej – z wyjątkiem terenów usytuowania obiektów do parkowania - nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni zabudowy,
 - b) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego - o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) wymiar pionowy budowli krytych dachem, mierzony od poziomu terenu przy tej budowli do jej najwyższego punktu dachu nie może być większy niż 9 m;
- 3) wymiar pionowy budowli nie wymienionych w pkt 2, mierzony od poziomu terenu przy tej budowli do jej najwyższego punktu nie może być większy niż 15 m, przy czym nie dotyczy to budowli sieci i infrastruktury technicznej oraz budowli infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w całym obszarze planu obowiązują powierzchnie ograniczonej zabudowy (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, pokazane na rysunku planu. Wysokość budowli usytuowanych w obrębie terenów:
 - a) położonych na załączniku nr 1 nie może przekraczać 209 m npm,
 - b) położonych na załączniku nr 2, 4 i 5 nie może przekraczać 200 m npm,
 - c) położonych na załączniku nr 3 nie może przekraczać 190,00 m npm;
- 5) na załączniku nr 2 występują tereny sąsiadujące z terenem cmentarza, znajdującym się poza obszarem planu, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad:
 - a) sytuowania zabudowań mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - d) studzien, źródeł i strumieni, ujęć wody;
- 6) z uwagi na fakt, iż obszar planu położony na załączniku nr 3 graniczy z obszarem kolejowym, na terenach przyległych do obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania, określonych w tych przepisach odległości i zasad:
 - a) sytuowania budynków i budowli, w tym elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych,
 - b) wykonywania prac ziemnych,
 - c) sadzenia drzew i krzewów;
- 7) dla istniejącej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, pokazanej na rysunku planu ustala się pas technologiczny, o szerokości 40m (po 20m od osi sieci), w którym nie dopuszcza się sytuowania zabudowy oraz sadzenia drzew i zieleni wysokiej;
- 8) dla istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV, pokazanych na rysunku planu obowiązuje pas technologiczny, o szerokości 14m (po 7m od osi sieci), w którym

nie dopuszcza się sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, budynków lub budowli o wysokości powyżej 3m i sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3m; Dopuszcza się skablowanie tych sieci;

- 9) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 8, pas technologiczny oraz ograniczenia wskazane w pkt 8 przestają obowiązywać;
- 10) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 1, nie może być mniejsza niż 5m od granicy drogi przy czym nie dotyczy to budynków garażowych towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, oraz nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które nie są dojazdem do innych działek budowlanych;
- 11) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu, linie zabudowy oraz posiadają funkcję niezgodną przeznaczeniem terenu dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących parametrów,
 - b) remont, przebudowę,
 - c) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy,
 - d) nadbudowę o nie więcej niż 1,0 m od wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - e) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 12) na załączniku nr 1 występują tereny sąsiadujące z ciekim Nowy Rów, znajdującym się poza obszarem planu, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 40° do 140° ;
- 2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 700m^2 ,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w formie bliźniaczej - 450m^2 ,
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej - 250m^2 ;
- 3) szerokość frontu działki z zastrzeżeniem pkt 4 nie może być mniejsza niż :
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 20m,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w formie bliźniaczej - 12m,
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej - 6m;
- 4) dla terenów nie wymienionych w pkt 2 i 3 obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2m^2 ,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 7. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) **MW,U; MN,U i M,U**- należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) **MN** - należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **ZP; ZP,U** – należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) **US,UP; 5.2UP/2** – należą do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Obszar planu położony na załączniku nr 1 znajduje się w całości w zasięgu obszarów narażonych na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%.

3. Niewielki obszar planu położony na załączniku nr 3 oraz tereny na załącznikach 4 i 5 znajdują się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319, subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.

4. Obszar planu, na załączniku nr 1 znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” - nr kodu PLC020002 - pokazanych na rysunku planu.

5. Granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a także granice ich stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame są z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1US,UP, 3.1U,E, 5.4U,P**.

6. Obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu, przy czym zakaz nie dotyczy odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności, posiadających stosowne zezwolenia, wydane przed wejściem planu w życie.

§ 8. 1. W obrębie terenów położonych na załączniku nr 5 ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, obejmującej historyczny układ ruralistyczny i zespół budowlany wsi Miękinia, wskazaną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje:

- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;
- 2) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) kształtowanie elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki użytych materiałów elewacyjnych – elewacje tynkowe lub ceglane;
- 4) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 5) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione, dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 6) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

2. W obrębie terenów położonych na załączniku nr 2 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, wskazaną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje:

- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;
- 2) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące związki przestrzenne;
- 4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych, figurujących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 5) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu;
- 6) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 7) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione, dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych

instytucji lub sztydów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.

3. Dla terenów położonych na załącznikach nr 2, 3, 4 i 5 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, pokazaną na rysunku planu, tożsamą z obszarem objętym ewidencją zabytków archeologicznych. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, znajdujące się na załączniku nr 4:

- 1) AZP 9/4/78-26 - osada, późne średniowiecze/okres nowożytny;
- 2) AZP 10/5/78-26 – ślad osadnictwa, pradziej/późne średniowiecze.

5. W obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 4, zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zakaz zalesiania i zadrzewiania obszarów stanowisk archeologicznych.

§ 9. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) napowietrzną sieć elektroenergetyczną wysokiego napięcia dopuszcza się wyłącznie zgodnie z istniejącym przebiegiem, pokazanym na rysunku planu;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 4) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) do zbiorników bezodpływowych;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych, retencyjno-odparowujących lub dołów chłonnych,
 - c) do rowów melioracyjnych,
 - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenach działek budowlanych obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
- 9) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) zbiorników na gaz;
- 10) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z ogniw fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 500kW, zgodnie z ustaleniami dla terenów;
- 11) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym dopuszcza się remonty istniejących sieci napowietrznych w formie napowietrznej i kablowej;
- 12) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;

- 13) linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 14) obowiązuje wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w kanały technologiczne umożliwiające prowadzenie sieci światłowodowych lub innych sieci telekomunikacyjnych, przeznaczonych dla łączności internetowej. Ustalenie nie obowiązuje terenów zabudowy istniejącej;
- 15) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 8 m;
- 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5 m;
- 3) obowiązuje wyposażenie dróg, o których mowa w pkt 1 w kanały technologiczne umożliwiające prowadzenie sieci światłowodowych lub innych sieci telekomunikacyjnych, przeznaczonych dla łączności internetowej.

3. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co najmniej 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny, wliczając w to garaż,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 1,2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - c) dla, biur, administracji, handlu detalicznego, co najmniej 3 miejsca postojowych na 100m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla kin i teatrów co najmniej 2 miejsca postojowe na 10 miejsc dla użytkowników, dla pozostałych obiektów kultury 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla gastronomii, co najmniej 2 miejsca postojowe na 10 miejsc do konsumpcji,
 - f) dla obsługi turystyki, co najmniej 1 miejsce postojowe na 2 pokoje,
 - g) dla obiektów sportu i rekreacji, z wyłączeniem placów zabaw, co najmniej 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników,
 - h) dla szkół 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy dla pozostałych obiektów wychowania i kształcenia, co najmniej 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej,
 - i) dla przychodni zdrowia co najmniej 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej, dla pozostałych obiektów zdrowia i opieki społecznej co najmniej 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla obsługi ludności i firm, co najmniej 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej,
 - k) dla obiektów produkcji przemysłowej – 1 miejsce na 5 stanowisk pracy,
 - l) dla baz, składów i magazynów, hurtowni – 1 miejsce postojowe na 125m² powierzchni użytkowej,
 - m) dla usług nie wymienionych powyżej - 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;
- 3) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 2.

§ 10. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 11. 1. Tereny **2.1US,UP, 2.2KS, 2.3KDD, 5.2UP/2, 5.9KDD** ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach 2.3KDD i 5.9KDD nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 12. 1. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na:

- 1) 0,01% dla terenów oznaczonych symbolami: ZP, IT, E, US,UP, UP, KDD, KDW, KS;
- 2) 30% dla terenów nie wymienionych w pkt 1.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.1MN/1, 1.1MN/2** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniająca:
 - a) biura,
 - b) zdrowie i opieka społeczna,
 - c) obsługa firm i ludności,
 - d) zieleni urzędowa,
 - e) infrastruktura drogowa,
 - f) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie sytuowania zabudowy mieszkaniowej, w jednej pierzei ulicznej od skrzyżowania do skrzyżowania dopuszcza się zabudowę wyłącznie tego samego typu: jednorodziną wolnostojącą albo bliźniaczą albo szeregową, przy czym ustalenie nie dotyczy działek narożnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,5;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 9m;
- 6) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem pkt 8,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰ z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) 450 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych,
 - c) 250 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych;
- 10) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
- 11) obowiązuje posadowienie budynków powyżej poziomu zwierciadła wód gruntowych.

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

1) dojazd do terenu:

- a) 1.1MN/1 dopuszcza się wyłącznie od drogi 1.7KDW bezpośrednio, lub przez teren oznaczony symbolem 1.2MW,U/1 i 1.2MW,U/2,
- b) 1.1MN/2 dopuszcza się wyłącznie od drogi 1.7KDW bezpośrednio, lub przez teren oznaczony symbolem 1.2MW,U/5 i 1.2MW,U/6;

2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.2MW,U/1÷6** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) uzupełniające:

- a) zieleni urządzonej,
- b) infrastruktury drogowej,
- c) infrastruktury technicznej.

2. Nie dopuszcza się sytuowania jednopiętrowych garaży boksowych.

3. W wydzieleniach wewnętrznych, oznaczonych symbolem (Z1), na powierzchni terenu obowiązuje usytuowanie placów zabaw i zieleni.

4. W wydzieleniach wewnętrznych, oznaczonych symbolem (Z2), obowiązuje usytuowanie placów zabaw i zieleni przy czym dopuszcza się usytuowanie tych placów zabaw i zieleni na powierzchni terenu lub na dachu innych obiektów budowlanych.

5. Obowiązuje zapewnienie realizacji placów zabaw towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźnika 1,0m² obszaru placu zabaw na 15m² powierzchni użytkowej mieszkań. Przy czym do powierzchni placów zabaw wlicza się powierzchnię wydzieleni wewnętrznych, o których mowa w ust. 3 i 4.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:

- a) 70% dla terenów oznaczonych symbolami 1.2MW,U/3 i 1.2MW,U/4,
- b) 50% dla terenów nie wymienionych w lit. a;

3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;

4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,7;

5) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;

6) dopuszcza się:

- a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem pkt 8,
- b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰;

7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;

- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 lit. a oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być mniejsza niż 800m²;
- 10) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
- 11) obowiązuje posadowienie budynków powyżej poziomu zwierciadła wód gruntowych.

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

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od drogi 1.7KDW;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.3ZP,U/1**, **1.3ZP,U/2** i **1.3ZP,U/3** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zieleń urządzone,
 - b) obiekty sportu i rekreacji,
 - c) obiekty kształcenia i oświaty;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) infrastruktura drogowa,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. W wydzieleniach wewnętrznych, oznaczonych symbolem (Z1), na powierzchni terenu obowiązuje usytuowanie placów zabaw i zieleni.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,5;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 15m;
- 6) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem pkt 8,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰ z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7.

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

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.4 ZP** ustala się jako przeznaczenie:

1) podstawowe - zieleni urządzona;

2) uzupełniające:

a) ciągi piesze,

b) ciągi rowerowe,

c) infrastruktura techniczna;

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania budynków.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.5 ZB** ustala się jako przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleni nieurzadzona, buforowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zakaz zabudowy;

2) obowiązuje zagospodarowanie z sukcesją naturalną, przy czym dopuszcza się nasadzenia tarniną i gługiem.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.6R** ustala się przeznaczenie rolnicze.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) w obrębie wydzieleń wewnętrznych oznaczonych symbolem (**W**) obowiązuje zachowanie rowów i cieków wodnych;

2) w obrębie wydzieleń wewnętrznych oznaczonych symbolem (**Lz**) obowiązuje zachowanie zadrzewień.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

4. Dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.7KDW** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - droga wewnętrzna;

2) uzupełniające :

a) infrastruktura techniczna,

b) ciągi piesze,

c) ciągi pieszo-rowerowe,

d) miejsca postojowe.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: 18 m.

3. Obowiązuje usytuowanie co najmniej jednostronnego szpaleru drzew, z możliwością podziału na odcinki - po dowolnej ze stron drogi, przy czym dopuszcza się przerwanie szpaleru drzew w rejonie skrzyżowań i w miejscach dojazdów do terenów, a także usytuowanie nie więcej niż 3 miejsc postojowych pomiędzy drzewami. Odcinek szpaleru drzew nie może mieć mniej niż 4 drzewa.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1US,UP** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) obiekty sportu i rekreacji,

b) usługi publiczne z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, opiekuńczo-wychowawcze, kultury;

2) uzupełniające:

a) wytwarzanie energii za pomocą ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 500kW,

b) handel detaliczny,

c) gastronomia,

d) infrastruktura drogowa,

e) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w §5 pkt 5.

3. Ogniwa fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako zamontowane na budynkach.

4. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b i c dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu podstawowym.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,7;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 20m;
- 6) dopuszcza się dachy dowolne;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7;
- 9) W zakresie materiałów okładzinowych elewacji nie dopuszcza się stosowania sidingu oraz nie dopuszcza się drewna na całej elewacji budynku;
- 10) obowiązuje usytuowanie pasów zieleni wielopiętrowej, wzdłuż drogi 2.4KDW oraz wzdłuż południowej granicy terenu o minimalnej szerokości nie mniejszej niż 3m, przy czym dopuszcza się przerwanie pasów zieleni w miejscach dojazdów, dojazdów, prowadzenia sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) dojazd dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) dopuszcza się usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w § 9 ust. 3 na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenie oznaczonym symbolem 2.2KS.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.2KS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: parking terenowy;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania budynków.

3. Udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 5%.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek usytuowania parkingów dla rowerów w ilości co najmniej 5 miejsc postojowych.

5. Dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.3KDD** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi publiczne;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) miejsca postojowe.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej – część istniejącego pasa drogowego;

2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.4KDW** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - droga wewnętrzna, poszerzenie pasa drogowego;

2) uzupełniające :

- a) infrastruktura techniczna,
- b) ciągi piesze,
- c) ciągi pieszo-rowerowe,
- d) miejsca postojowe.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: 2 m.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1U,E** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usługowa,
- b) usługi publiczne,
- c) infrastruktura elektroenergetyczna – GPZ;

2) uzupełniające:

- a) wytwarzanie energii za pomocą ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 500kW,
- b) infrastruktura drogowa,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Powierzchnia sprzedaży obiektów handlu detalicznego nie może być większa niż 1000m².

3. Ogniwa fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako zamontowane na budynkach.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,7;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 15m;
- 6) dopuszcza się dachy dowolne.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się poprzez drogę serwisową drogi wojewódzkiej;
- 2) dopuszcza się usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w § 9 ust. 3 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenach przyległych dróg, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 1.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.1MW,U/1÷3** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) uzupełniające:

- a) zieleni urządzona,
- b) infrastruktura drogowa,
- c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.

3. Nie dopuszcza się sytuowania jednopiętrowych garaży boksowych oraz budynków gospodarczych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 4) obowiązuje zapewnienie realizacji placów zabaw towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźnika 1,0m² obszaru placu zabaw na 15m² powierzchni użytkowej mieszkań przy czym powierzchnia jednego placu zabaw nie może być mniejsza niż 300m². Odległość placu zabaw od budynku wielorodzinnego nie może być większa niż 300m;
- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) wzdłuż ulicy Wrocławskiej obowiązuje usytuowanie szpaleru drzew przy czym dopuszcza się przerwanie szpaleru drzew w rejonie skrzyżowań i w miejscach dojazdów do terenów, a także usytuowanie nie więcej niż 3 miejsc postojowych pomiędzy drzewami. Odcinek szpaleru drzew nie może mieć mniej niż 4 drzewa;
- 7) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do:
 - a) 2,0 – dla terenu 4.1MW,U/1,
 - b) 2,5 – dla terenu 4.1MW,U/2 i 4.1MW,U/3;
- 8) wysokość budynków nie może przekraczać:
 - a) 12m – na terenie 4.1MW,U/1,
 - b) 15m - na terenie 4.1MW,U/2 i 4.1MW,U/3;
- 9) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem pkt 11,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰ z zastrzeżeniem pkt 11;
- 10) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 9 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 10;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być mniejsza niż 1500m²;
- 13) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jeden lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym nie może być mniejsza niż 100m²;
- 14) odległość pomiędzy budynkami usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 8m, od ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
 - b) 6m, od ściany bez otworów okiennych lub drzwiowych;

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

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg;

2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na terenie i działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.2M,U ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) zabudowa usługowa;

2) uzupełniające:

- a) zieleni urządzonej,
- b) infrastruktura drogowa,
- c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.

3. W zakresie sytuowania zabudowy mieszkaniowej, w jednej pierzei ulicznej od skrzyżowania do skrzyżowania dopuszcza się zabudowę wyłącznie tego samego typu: jednorodzinna wolnostojąca albo bliźniacza albo szeregowa, albo tylko wielorodzinna przy czym ustalenie nie dotyczy działek narożnych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 3) obowiązuje zapewnienie realizacji placów zabaw towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźnika 1,0m² obszaru placu zabaw na 15m² powierzchni użytkowej mieszkań przy czym powierzchnia jednego placu zabaw nie może być mniejsza niż 300m². Odległość placu zabaw od budynku wielorodzinnego nie może być większa niż 300m;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,0;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 12m;
- 7) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem pkt 9,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰ z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) 450 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych,
 - c) 250 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych,
 - d) 1500m² dla budynków wielorodzinnych;
- 11) powierzchnia działki budowlanej, przypadająca na jeden lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym nie może być mniejsza niż 100m²;

12) minimalna odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi oraz zespołami budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 8m, od ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
- b) 6m, od ściany bez otworów okiennych lub drzwiowych;

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

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na terenie i działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.3ZP/1, 4.3ZP/2 i 4.3ZP/3** ustala się jako przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleń urządzoną;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ciągi rowerowe,
 - d) place zabaw, terenowe urządzenia rekreacyjne,
 - e) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania budynków.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 nie dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych, z wyjątkiem parkingów dla rowerów.

4. Powierzchnia terenu utwardzonego nie może przekraczać 35% powierzchni działki.

5. Dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.4WS** ustala się jako przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe, rowy melioracyjne, urządzenia wodne;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) infrastruktura drogowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania budynków.

3. Dopuszcza się drogowe obiekty inżynierskie.

4. Dojazd do terenu od przyległych terenów.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.5KDW/1 i 4.5KDW/2** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające :
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe,
 - d) miejsca postojowe.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla drogi 4.4KDW/1 - 10,0 m;
- 2) dla drogi 4.4KDW/2 – 3,55m.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.1MN/1, 5.1MN/2 i 5.1MN/3** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) infrastruktura drogowa,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Zabudowę mieszkaniową w układzie szeregowym dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 5.1MN/3.

3. W zakresie zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę usługową dopuszcza się w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w budynkach wolnostojących, przy czym całkowita powierzchnia usług nie może przekroczyć 50m² i nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,6;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać:
 - a) 9m w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, z zastrzeżeniem lit c,
 - b) 10m poza granicami strefy B ochrony konserwatorskiej, z zastrzeżeniem lit c,
 - c) 6m dla budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) w zakresie dachów ustala się:
 - a) w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38⁰ do 45⁰,
 - b) poza obszarem strefy B ochrony konserwatorskiej dopuszcza się:
 - dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem pkt 9,
 - dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰ z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 8) w przypadku dachów stromych obowiązują:
 - a) w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej - pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, matowych,
 - b) poza granicami strefy B ochrony konserwatorskiej pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 lit b oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8 lit. b;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) 450 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych,

c) 250 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych;

11) minimalna odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi oraz zespołami budynków w zabudowie bliźniaczej, usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 8m, od ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi,

b) 6m, od ściany bez otworów okiennych lub drzwiowych;

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

1) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg;

2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

§ 30.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.2UP/1 i 5.2UP/2** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi publiczne;

2) uzupełniające:

a) infrastruktura drogowa,

b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;

3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;

4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,0;

5) wysokość budynków nie może przekraczać:

a) 9m na terenie 5.2UP/1,

b) 15m na terenie 5.2UP/2;

6) dopuszcza się:

a) na terenie 5.2UP/1:

- dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38⁰ do 45⁰ pokryte dachówką w odcieniu ceglastym, matowym,

- dach płaski, zgodnie ze stanem istniejącym,

b) na terenie 5.2UP/2:

- dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20⁰ do 45⁰,

- dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰,

- dachy łukowe;

7) na terenie 5.2UP/2 w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglastych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 lit. b oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7;

9) na terenie 5.2UP/1 w zakresie materiałów okładzinowych elewacji nie dopuszcza się stosowania sidingu oraz nie dopuszcza się drewna na całej elewacji budynku.

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

- 1) dojazd dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) dopuszcza się usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w § 9 ust. 3 na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenie przyległych dróg.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.3MW** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) infrastruktura drogowa,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.

3. Zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy usługowej nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25%.
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,5;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 15m;
- 6) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem pkt 8,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰ z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być mniejsza niż 800m².

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.4U,P** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty produkcji przemysłowej,
 - c) bazy składowe magazynowe;
- 2) uzupełniające:
 - a) wytwarzanie energii za pomocą ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 500kW,
 - b) zieleni urządzona,

- c) infrastruktura drogowa,
- d) infrastruktura techniczna.

2. Ogniwa fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako zamontowane na budynkach.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,4;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 18m;
- 6) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem pkt 8,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰ z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.5U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura drogowa,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,8;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12m;
- 6) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem pkt 8,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰ z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.6MN,U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura drogowa,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
 - 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
 - 5) wysokość budynków nie może przekraczać:
 - a) 10m w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 12m w przypadku zabudowy usługowej;
 - 6) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem pkt 8,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰ z zastrzeżeniem pkt. 8;
 - 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) 450 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;
 - 10) minimalna odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi oraz zespołami budynków w zabudowie bliźniaczej, usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 8m, od ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
 - b) 6m, od ściany bez otworów okiennych lub drzwiowych;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.7IT** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 90%;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 1%;
- 3) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,9;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 6m;
- 5) dopuszcza się dachy dowolne.

3. Dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg poprzez przyległe tereny.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.8E** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren infrastruktury elektroenergetycznej, trafostacja;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 90%;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 1%;
- 3) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,9;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 6m;
- 5) dopuszcza się dachy dowolne.

3. Dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.9KDD** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi publiczne;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) miejsca postojowe.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym obowiązuje szerokość 10m.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.10KDW** i **5.11KDW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające :
 - a) infrastruktura techniczna,

- b) ciągi piesze,
- c) ciągi pieszo-rowerowe,
- d) miejsca postojowe.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) 5 m dla drogi 5.10KDW;
- 2) 8,6m dla drogi 5.11KDW.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

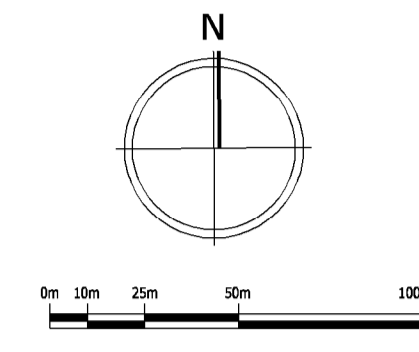
§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU MIĘKINIA W GMINIE MIĘKINIA

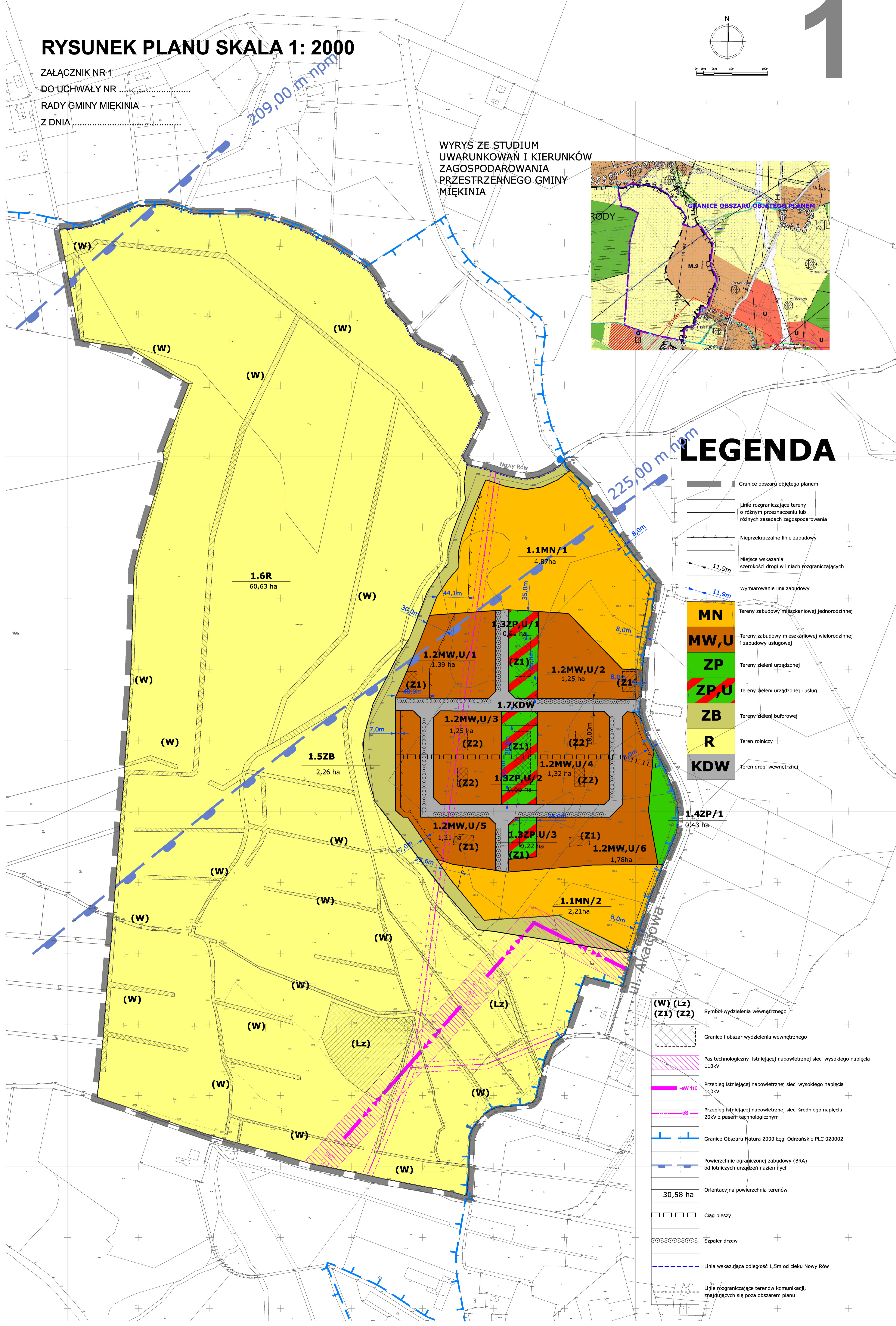
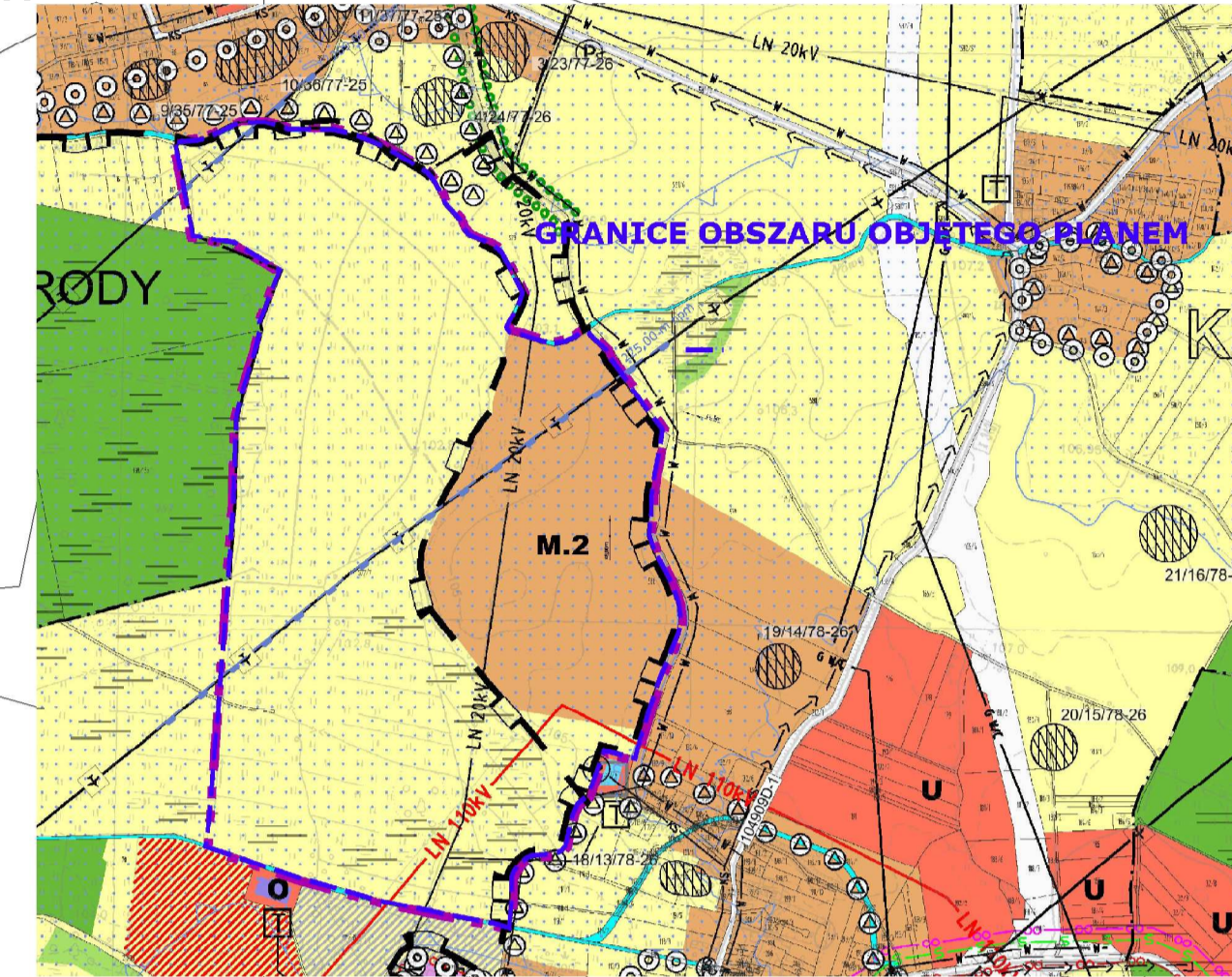
RYSUNEK PLANU SKALA 1: 2000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY MIĘKINIA
Z DNIA



1

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY
MIĘKINIA



LEGENDA

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających
- Wymiarowanie linii zabudowy
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW,U Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- ZP Tereny zieleni urządzonej
- ZP,U Tereny zieleni urządzonej i usług
- ZB Tereny zieleni buforowej
- R Teren rolniczy
- KDW Teren drogi wewnętrznej
- Symbol wydzielenia wewnętrznego
- Granice i obszar wydzielenia wewnętrznego
- Pas technologiczny istniejącej napowietrznej sieci wysokiego napięcia 110kV
- Przebieg istniejącej napowietrznej sieci wysokiego napięcia 110kV
- Przebieg istniejącej napowietrznej sieci średniego napięcia 20kV z pasem technologicznym
- Granice Obszaru Natura 2000 Łęgi Odrzańskie PLC 020002
- Powierzchnie ograniczonej zabudowy (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych
- Orientacyjna powierzchnia terenów
- Ciąg pieszy
- Szpaler drzew
- Linia wskazująca odległość 1,5m od cieku Nowy Rów
- Linie rozgraniczające terenów komunikacji, znajdujących się poza obszarem planu

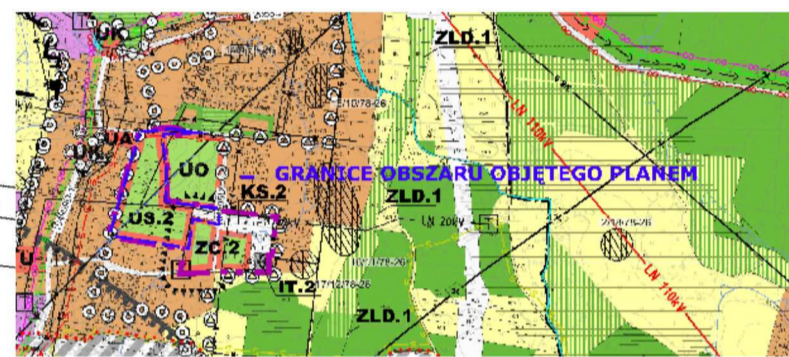
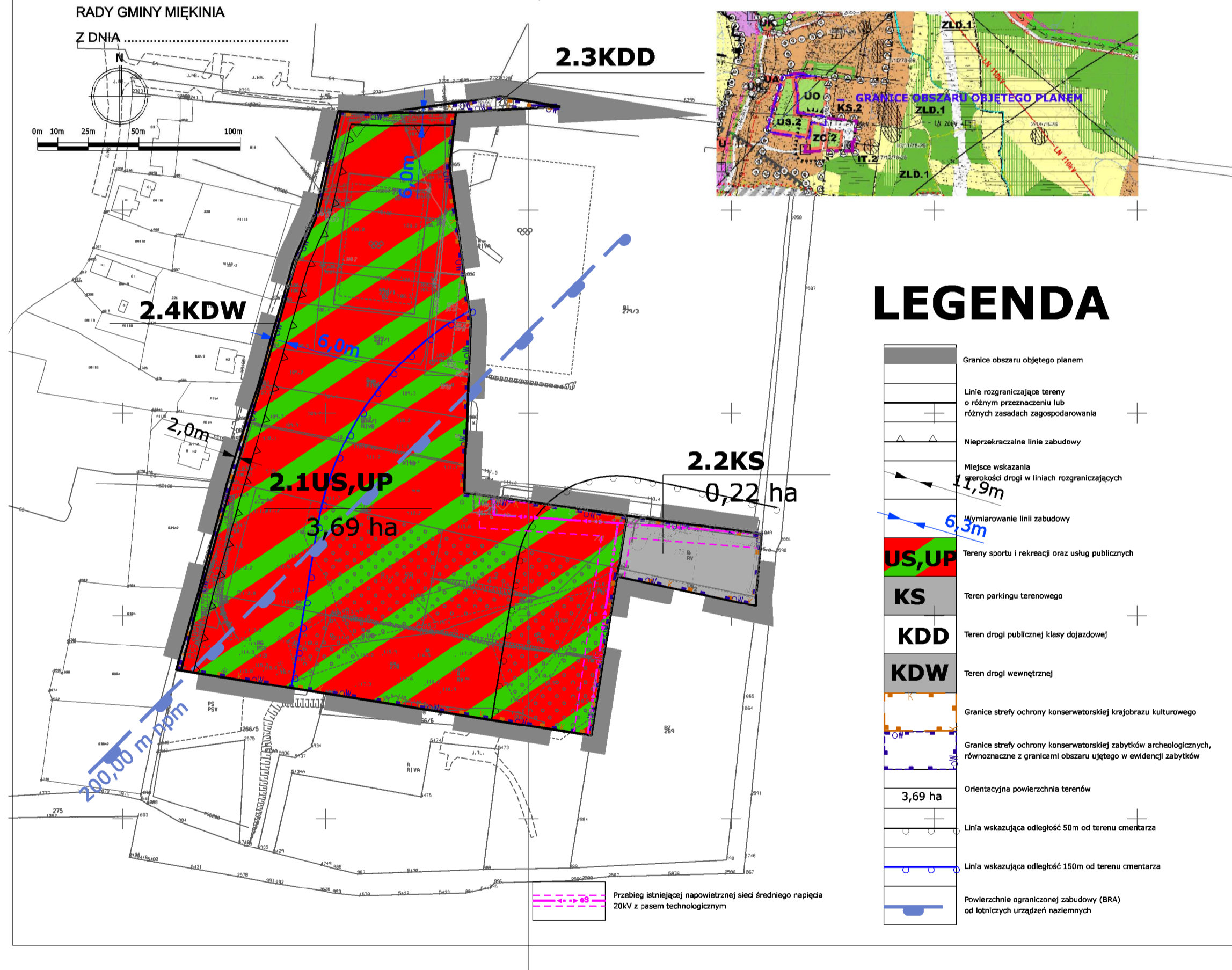
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZĘSTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU MIĘKINIA W GMINIE MIĘKINIA

2

RYSUNEK PLANU SKALA 1: 2000

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY MIĘKINIA
Z DNIA

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZĘSTRZENNEGO GMINY MIĘKINIA

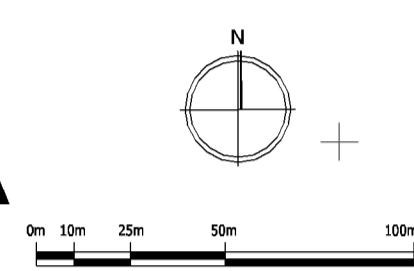


LEGENDA

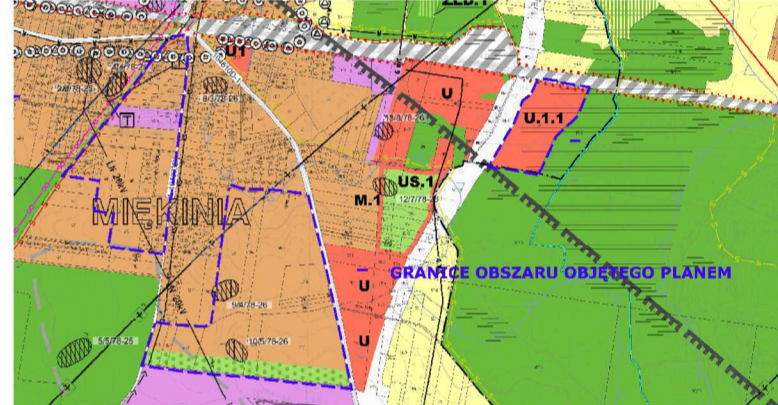
	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających
	Wymiarowanie linii zabudowy
	US,UP Tereny sportu i rekreacji oraz usług publicznych
	KS Teren parkingu terenowego
	KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	KDW Teren drogi wewnętrznej
	Granice strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego
	Granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczne z granicami obszaru ujętego w ewidencji zabytków
	Orientacyjna powierzchnia terenów
	Linia wskazująca odległość 50m od terenu cmentarza
	Linia wskazująca odległość 150m od terenu cmentarza
	Powierzchnie ograniczonej zabudowy (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZĘSTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU MIĘKINIA W GMINIE MIĘKINIA

RYSUNEK PLANU SKALA 1: 2000

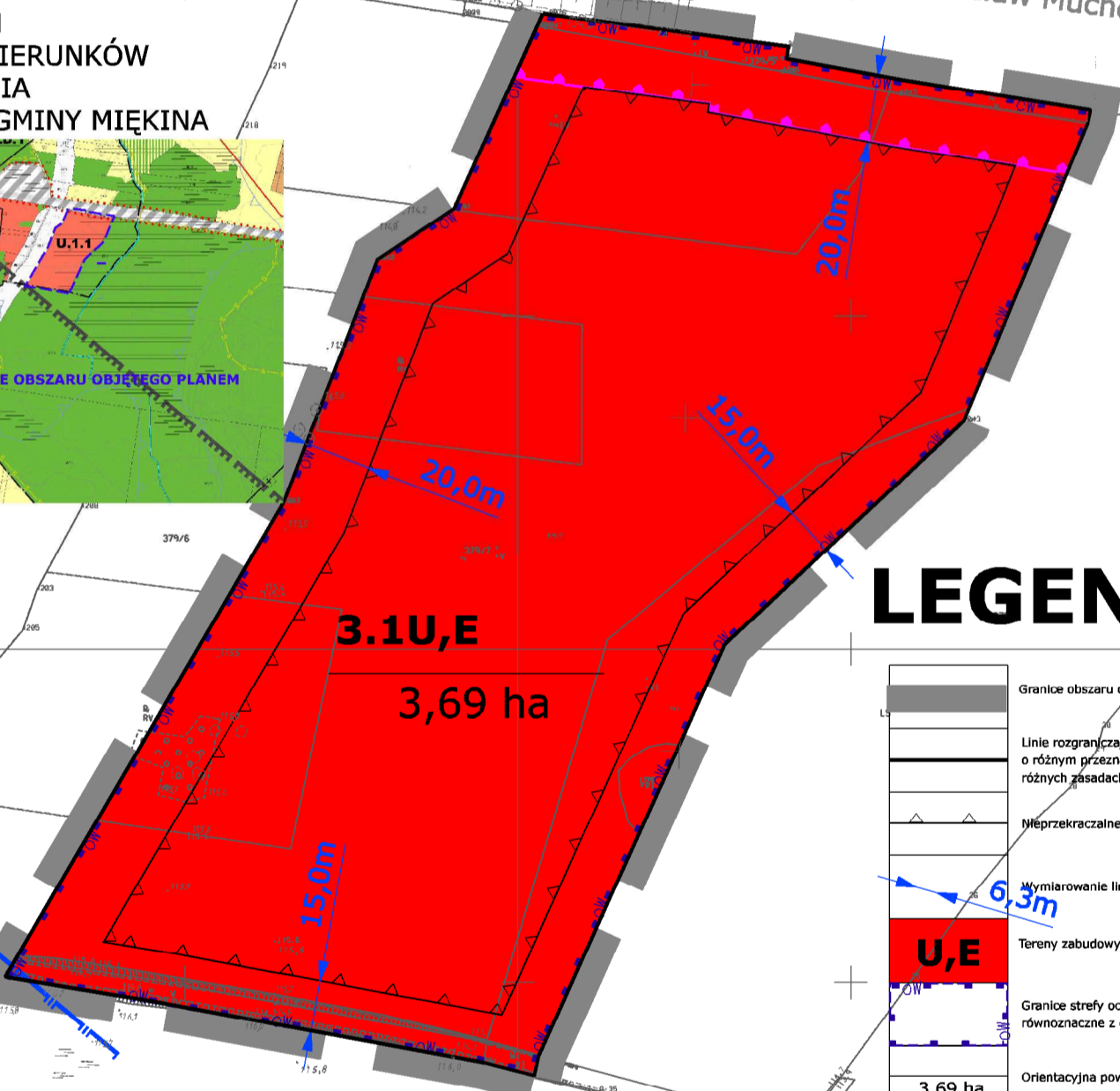


ZALĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY MIĘKINIA
Z DNIA
WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZĘSTRZENNEGO GMINY MIĘKINIA



linia kolejowa nr 275 relacji Wrocław Muchobór - Gubinek

3



LEGENDA

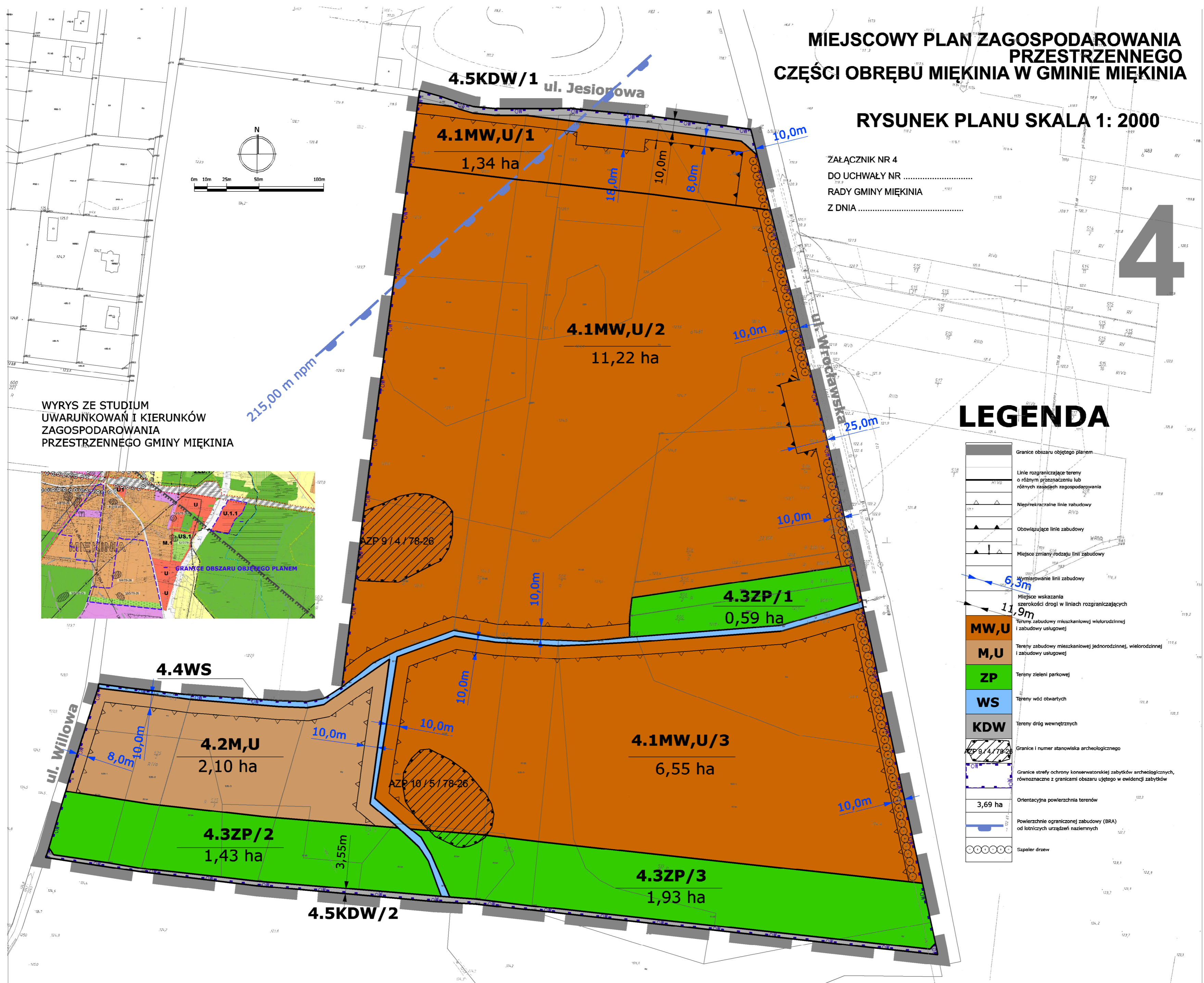
- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Przekraczające linie zabudowy
- Wymiarowanie linii zabudowy
- 6,3m
- U,E**
Tereny zabudowy usługowej oraz infrastruktury elektroenergetycznej-GPZ
- Granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczne z granicami obszaru ujętego w ewidencji zabytków
- 3,69 ha
Orientacyjna powierzchnia terenów
- Powierzchnie ograniczonej zabudowy (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych
- Linia wskazująca odległość 20m od granicy obszaru kolejowego, w obszarze którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego
- Granice zasięgu GZWP 319 Prochowice Środa Śląska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBŲ MIEKINIA W GMINIE MIEKINIA

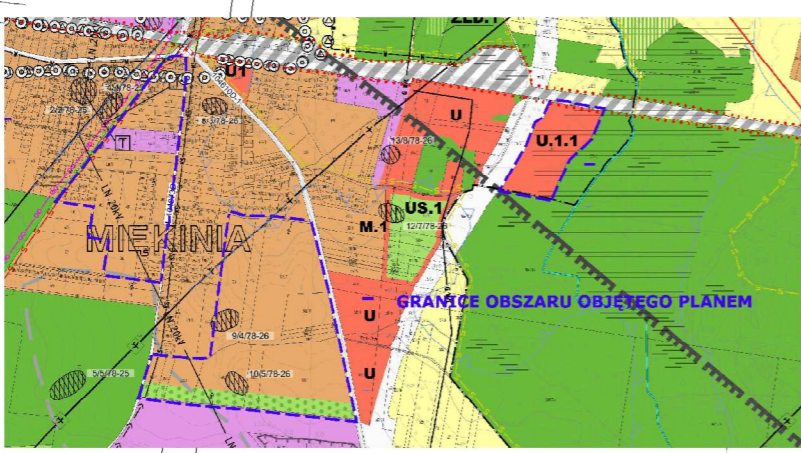
RYСУNEK PLANU SKALA 1: 2000

ZALĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY MIEKINIA
Z DNIA

4



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIEKINIA



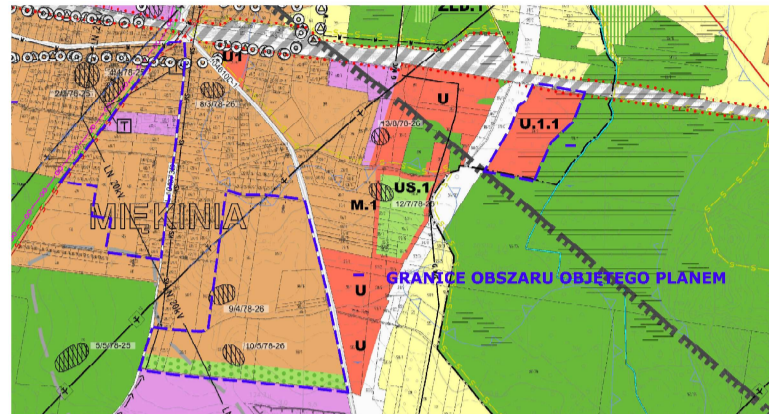
LEGENDA

	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych rodzajach zagospodarowania
	Nieregularne linie zabudowy
	Obwodujące linie zabudowy
	Miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy
	Przebieganie linii zabudowy
	Wskazanie szerokości drogi w liniach rozgraniczających
	Wskazanie szerokości drogi w liniach rozgraniczających i zabudowy usługowej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zabudowy usługowej
	Tereny zieleni parkowej
	Tereny wód otwartych
	Tereny dróg wewnętrznych
	Granice i numer stanowiska archeologicznego
	Granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równocześnie z granicami obszaru ujętego w ewidencji zabytków
	Orientacyjna powierzchnia terenów
	3,69 ha
	Powierzchnie ograniczonej zabudowy (ORA) od lotnicznych urządzeń naziemnych
	Sieciak drzew

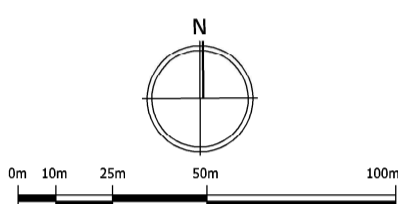
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZĘSTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU MIĘKINIA W GMINIE MIĘKINIA

RYСУNEK PLANU SKALA 1: 2000

ZALĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY MIĘKINIA
Z DNIA

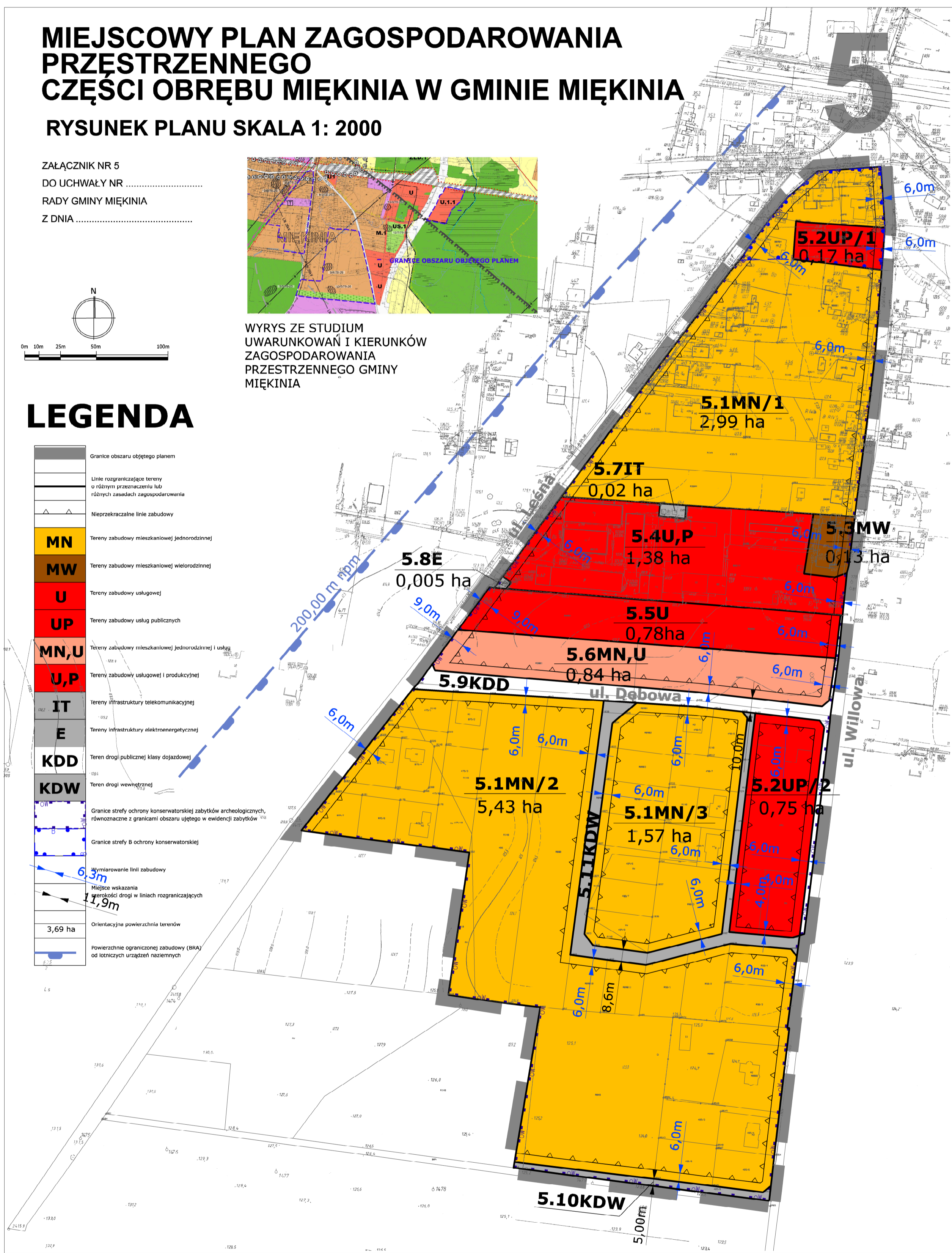


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZĘSTRZENNEGO GMINY MIĘKINIA



LEGENDA

	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	U Tereny zabudowy usługowej
	UP Tereny zabudowy usług publicznych
	MN,U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	U,P Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej
	IT Tereny infrastruktury telekomunikacyjnej
	E Tereny infrastruktury elektroenergetycznej
	KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	KDW Teren drogi wewnętrznej
	Granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczne z granicami obszaru ujętego w ewidencji zabytków
	Granice strefy B ochrony konserwatorskiej
	Wymiarowanie linii zabudowy
	Miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających
	Orientacyjna powierzchnia terenów
	Powierzchnie ograniczonej zabudowy (BKA) od lotniczych urządzeń naziemnych



Załącznik Nr 6 do uchwały Nr

Rady Gminy Miękinia

z dnia 5 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej, złożonej w dn. 23.08.2022r. w zakresie przeznaczenia części działki 535/1 na teren zieleni parkowej (likwidacji pasa zieleni).

2. Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej, złożonej w dn. 30.08.2022r. w zakresie przeznaczenia części działki 535/2 na teren zieleni parkowej (likwidacji pasa zieleni izolacyjnej).

uzasadnienie: Z uwagi na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, wiążące w zakresie przeznaczenia terenów w planie miejscowym, brak jest możliwości zmiany ustaleń planu w zakresie przeznaczenia części działki pod teren zieleni.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr

Rady Gminy Miękinia

z dnia 5 grudnia 2022 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr

Rady Gminy Miękinia

z dnia 5 grudnia 2022 r.

Zalacznik8.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest realizacją polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miękinia. Uchwalenie planu pozwoli przygotować kolejne tereny inwestycyjne w obrębie Miękinia, usytuowane na załącznikach nr 1, 4 i 5. Do ustaleń planu zaproponowano zapisy zapewniające usytuowanie zieleni i placów zabaw, towarzyszących zabudowie wielorodzinnej. Wprowadzono także ustalenia zapewniające odpowiednią odległość pomiędzy nowymi budynkami, tak aby zabudowa terenu odbywała się w sposób zrównoważony, bez nadmiernego zagęszczenia.

Tereny na załącznikach 2 i 3 to tereny usługowe. Na terenie 2.1 US,UP planowane jest usytuowanie obiektu sportowo-widowiskowego, natomiast na terenie 3.1U,E planowane jest wykorzystanie pod usługi oraz częściowo pod główny punkt zasilania.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp). Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

1)**wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** –wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy i ukształtowania dachów. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów.

2)**walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji.

3)**wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione również przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej.

4)**wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia planu w tym zakresie. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;

5)**wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób z niepełnosprawnościami;

6)**walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.

7)**prawa własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8)**potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** –poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9)**potrzeb interesu publicznego** –w obszarze planu wskazano tereny niezbędne do realizacji szczegółowych celów publicznych o znaczeniu lokalnym;

10)**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §9 uchwały. W planie

nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął jeden wniosek ze strony społeczeństwa, który częściowo został uwzględniony. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 27 lipca do 17 sierpnia 2022 roku. Projekt planu dostępny był w siedzibie Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej, w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce Obwieszczenia. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy, w dniu 03.08.2022r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą nie przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi dotyczące działek położonych na załączniku nr 4. Uwagi te częściowo zostały uwzględnione, z uwagi na ten fakt powtórzono procedurę wyłożenia projektu planu w części objętej zmianami; W trakcie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w od 28.10 do 18.11.2022r. i w trakcie zbierania uwag do 02.12.2022r. - uwag nie zgłoszono.

12)zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §9 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp). Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

3.Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku zaplanowania optymalnego układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego i planowanego układu drogowego, tak aby

zapewnić optymalne wykorzystanie dróg. Zlokalizowanie zabudowy w sposób skoncentrowany ułatwia również późniejszą organizację ruchu oraz przejazd środków transportu publicznego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszary objęte planem znajdują się w przy drogach gminnych. Teren na zał. 3 w rejonie drogi wojewódzkiej. Poprzez zaplanowanie struktur przestrzennych, w których możliwe jest usytuowanie zarówno miejsca zamieszkania, jak i miejsc pracy i wypoczynku, a także miejsc edukacji możliwe jest również minimalizowanie przemieszczania się ludności w celu zaspokojenia podstawowych potrzeb materialnych i społecznych. Projekt planu przewiduje bowiem zarówno możliwość usytuowania zabudowy mieszkaniowej, jak i wyznacza tereny usług i rekreacji;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku rozplanowania prawidłowego układu komunikacyjnego o szerokościach dróg zapewniających możliwość ich odpowiedniego wykorzystania;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego – poprzez wykorzystanie terenów pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową oraz rozwojem terenów sąsiadujących;

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy. W dniu 26 października 2018r. Rada Gminy Miękinia przyjęła uchwałę nr XLVI/507/18 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Miękinia. W przytoczonej uchwale stwierdza się o aktualności opracowań planistycznych. W wynikach sporządzonej oceny aktualności studium i planów miejscowych określono, że na obszarach, gdzie plany już obowiązują należy je aktualizować, dostosowując do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Opracowanie przedmiotowego planu nie jest spowodowane brakiem aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, ale nowymi potrzebami i wnioskami.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny. Bilans finansów publicznych wykonany dla przedmiotowego planu jest dla budżetu gminy korzystny i przewiduje wzrost rocznych dochodów podatkowych od nieruchomości oraz od czynności cywilno-prawnych, które kompensują ewentualne wydatki na infrastrukturę techniczną.