

Projekt

z dnia 18 stycznia 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu w rejonie ulicy Ceglanej w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 511.LVI.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Ceglanej w Jeleniej Górze, stwierdzając, że projekt nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, uchwalonego uchwałą nr 482/XXXVII/2001 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 maja 2001 r. z późn. zm., uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Ceglanej w Jeleniej Górze, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry 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 - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze opracowania nie zaobserwowano ruchów masowych ziemi, w związku z tym w planie nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu, w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, w tym obiekty, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i miejsca postojowe;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone w przeznaczeniu podstawowym, realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale lub/i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę lub teren, w jakiej można sytuować budynek z dopuszczeniem:
 - a) wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, wykuszy, wiatrołapów,
 - 3,0 m – pochylni, wind, ramp i spoczników,
 - b) remontu i przebudowy istniejącej zabudowy poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych;
- 5) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną w linii frontowej elewacji budynku od średniej rzędnej terenu i odnoszącą się do:
 - a) okapu dachu, w przypadku gdy kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°,
 - b) kalenicy dachu, w przypadku gdy kąt nachylenia połaci dachowych jest równy lub większy niż 12°;
- 6) wysokości budowli – należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu do najwyższego punktu budowli;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć garaż lub/i budynek gospodarczy;
- 9) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 10) zieleni nieurządzonej - należy przez to rozumieć zielen naturalną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej;
- 11) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 12) zieleni niskiej - należy przez to rozumieć trawy oraz krzewy i drzewa o wysokości do 1,5 m;
- 13) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów oraz szpalerów o zwartej strukturze;
- 14) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30%.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami MN,U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub/i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami MW,U;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami RM;
- 7) tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami P,U;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami Z;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS;
- 11) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami E;
- 12) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
 - c) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
 - d) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDPJ,
 - e) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDPR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 1,5 m², na elewacjach budynków, wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 5,0 m², na elewacjach budynków na terenach 1.P,U, 2.P,U, 3.P,U, 4.P,U, 5.P,U, 6.P,U, 7.P,U;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów, o powierzchni nie większej niż 2,0 m², z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów, o powierzchni nie większej niż 4,0 m², na terenach 1.P,U, 2.P,U, 3.P,U, 4.P,U, 5.P,U, 6.P,U, 7.P,U;
- 5) zakaz lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach;
- 6) zakaz lokalizacji reklam, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym na ogrodzeniach i budynkach, z zastrzeżeniem pkt 1-4 i pkt 7;
- 7) dopuszczenie lokalizacji reklam wyłącznie w obrębie witryn lokali usługowych;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych od strony terenów komunikacji;
- 9) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) od strony terenów komunikacji – 1,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) od strony terenów komunikacji, na terenach 1.RM, 2.RM, 1.P,U, 2.P,U, 3.P,U, 4.P,U, 5.P,U, 6.P,U, 7.P,U – 1,8 m,
 - c) na terenach nie wymienionych w lit. a i b – 2,0 m;

- 10) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, dobudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy;
- 12) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszczenie rozbudowy, dobudowy, odbudowy nienaruszającej historycznego charakteru budynków z zachowaniem ustaleń §7;
- 13) zakaz budowy, dobudowy, rozbudowy i odbudowy garaży, budynków gospodarczych lub/i budynków garażowo-gospodarczych blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 14) dla nowych garaży, budynków gospodarczych lub/i budynków garażowo-gospodarczych oraz w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących, dopuszczenie zastosowania kąta nachylenia głównych połaci dachowych, innego niż w przepisach uchwały, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na tej samej działce budowlanej;
- 15) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych lub/i budynków garażowo-gospodarczych na tylnej i bocznej granicy działek budowlanych;
- 16) dopuszczenie zwiększenia ustalonego w uchwale wskaźnika intensywności zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy o 20% w stosunku do wartości istniejących, w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków, z zachowaniem pozostałych parametrów określonych w planie.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia właściwego poziomu hałasu, poprzez zastosowanie środków technicznych i technologicznych, wewnątrz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zlokalizowanych w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu linii kolejowej nr 311 relacji Jelenia Góra – Jakuszyce;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) aby oddziaływanie wynikające z prowadzonej działalności nie powodowało ponadnormatywnych obciążeń środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) lokalizację obszaru objętego planem w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, na terenie której dla potencjalnych obiektów objętych ochroną obowiązują przepisy odrębne;
- 2) lokalizację obszaru objętego planem w granicach historycznego układu urbanistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu i zlokalizowanych pod następującymi adresami: ul. Ceglana 2, ul. Cicha 1, ul. Cicha 7, ul. Cicha 9, ul. Dworcowa 1, ul. Dworcowa 2, ul. Dworcowa 3, ul. Dworcowa 4, ul. Dworcowa 5, ul. Dworcowa 6, ul. Dworcowa 7, ul. Dworcowa 8, ul. Dworcowa 9, ul. Dworcowa 10, ul. Dworcowa 12, ul. Dworcowa 11, ul. Dworcowa 13, ul. Dworcowa 14, ul. Dworcowa 15, ul. Dworcowa 17, ul. Francuska 1, ul. Francuska 2, ul. Francuska 3, ul. Francuska 5, ul. Francuska 8, ul. Francuska 9, ul. Francuska 13, ul. Francuska 14, ul. Francuska 15, ul. Francuska 15a, ul. Ludowa 2, ul. Ludowa 3, ul. Ludowa 4, ul. Ludowa 5 (budynek mieszkalny), ul. Ludowa 5 (stodoła), ul. Ludowa 8, ul. Ludowa 9, ul. Ludowa 10, ul. Ludowa 12, ul. Ludowa 13, ul. Ludowa 14, ul. Ludowa 15, ul. Ludowa 16, ul. Ludowa 20, ul. Ludowa 21, ul. Łąkowa 1, ul. Łąkowa 2, ul. Łąkowa 3, ul. Łąkowa 4, ul. Łąkowa 6, ul. Łąkowa 7, ul. Łąkowa 8, ul. Spokojna 1, ul. Spokojna 1a, ul. Spokojna 3, ul. Spokojna 5, ul. Spokojna 7, ul. Spokojna 9, ul. Spokojna 12, ul. Spokojna 14, ul. Wojewódzka 4, ul. Wojewódzka 4a, ul. Wojewódzka 7, ul. Wojewódzka 8, ul. Wojewódzka 9, ul. Wojewódzka 11, ul. Wolności 216, ul. Wolności 218, ul. Wolności 222, ul. Wolności 224, ul. Wolności 226, ul. Wolności 228:
 - a) nakaz ochrony historycznej bryły oraz rzutu budynków, formy dachów i ich pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detali architektonicznych, faktury tynku oraz pozostałych historycznych elementów budynków,

- b) nakaz przywrócenia zdegradowanych lub zniszczonych historycznych elementów budynków, w tym detali architektonicznych,
 - c) zakaz stosowania współczesnych materiałów budowlanych, kolidujących z historycznym charakterem budynków, takich jak: siding, blachodachówka oraz gont bitumiczny,
 - d) dopuszczenie montażu zewnętrznych urządzeń oraz instalacji technicznych, takich jak kominy spalinowe i wentylacyjne, klimatyzatory, anteny, wyłącznie w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji oraz dachów budynków;
- 4) weryfikacja i aktualizacja obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 2 i 3, nie narusza ustaleń planu i nie wymaga zmiany planu;
- 5) dla budynków usuniętych z gminnej ewidencji zabytków, przestają obowiązywać ustalenia zawarte w pkt 3.

§ 8. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny: 1.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 1.KDPJ, 2.KDPJ, 3.KDPJ, 4.KDPJ, 5.KDPJ, 6.KDPJ, 7.KDPJ, 8.KDPJ, 1.KDPR.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w §22.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ustala się:

- 1) w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Cieplice:
 - a) zakaz prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenie przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu,
 - b) zakaz przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu, emitowanego do środowiska z obiektów i z działalności będących źródłami hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz intensywnego nawożenia nawozami mineralnymi oraz stosowania środków ochrony roślin niedopuszczonych do stosowania na obszarach uzdrowiskowych,
 - d) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, takich jak: podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne,
 - e) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, z wyjątkiem wykonywania cięć podyktowanych złym stanem zdrowotnym drzewostanu, zagrożeniem bezpieczeństwa lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - f) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykluczeniem mazutu i innych ciężkich olejów opałowych o zawartości siarki powyżej 3%;
- 2) na terenie i obszarze górniczym wyznaczonym dla złoża wód leczniczych nie wprowadza się dodatkowych ustaleń poza obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych i opracowanych na ich podstawie dokumentów branżowych;
- 3) dla terenów oraz części terenów znajdujących się w granicach:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%) – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
 - b) obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) – obszar narażony jest na zalanie wodami powodziowymi powodującymi szkody powodziowe.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 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, 23.MN, 24.MN, 25.MN w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) ciągi piesze, ciągi rowerowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe,
 - c) obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m,
 - d) garaże, budynki gospodarcze lub/i garażowo-gospodarcze wolnostojące lub/i wbudowane, o maksymalnej powierzchni budynku wolnostojącego - 50 m², z zastrzeżeniem §5 pkt 13,
 - e) na terenach 1.MN, 6.MN, 20.MN drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5,0 m, z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 3,0 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej;
- 3) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3-5;
- 4) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 5.MN, 7.MN, 10.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 24.MN, 25.MN oraz ich części znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 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, 21.MN, 20.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN – od 1,0 m do 3,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 1.KDPJ,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MN – 12,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDD, 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 3,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 1.KDPJ,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MN – 7,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDD, 4,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 2.KDD i ciąg 1.KDPJ,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MN – 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 3,0 m od linii rozgraniczającej drogę 2.KDD, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 3.WS,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.MN – 3,0 m od linii rozgraniczającej drogę 2.KDD, od 4,5 m do 7,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 1.KDPJ, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 3.WS,
 - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.MN – 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 3.WS,
 - g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.MN – 6,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 1.KDPJ,
 - h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.MN – 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 3.WS,
 - i) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.MN – od 8,0 m do 14,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL,
 - j) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.MN – 6,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 1.KDPJ, od 5,0 m do 10,5 m od linii rozgraniczającej ciąg 3.KDPJ,
 - k) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.MN - 9,0 m od linii rozgraniczającej drogę 4.KDD, 7,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL,
 - l) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12.MN – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę 4.KDD, 3,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL,
 - m) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.MN – od 5,5 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę 4.KDD, 6,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 1.KDPJ,
 - n) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14.MN – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 2.KDL i ciąg 1.KDPJ, 6,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 2.KDPJ,

- o) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15.MN – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 2.KDL, 2,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 4.KDPJ, od 3,0 m do 9,5 m od linii rozgraniczającej drogę 7.KDPJ, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 5.WS,
 - p) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16.MN – 5,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 6.KDPJ, 2,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 5.KDPJ, 3,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 7.KDPJ,
 - q) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17.MN – 2,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 4.KDPJ, 5,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 7.KDPJ, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 6.WS,
 - r) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18.MN – 4,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 5.KDPJ, od 3,0 m do 6,5 m od linii rozgraniczającej ciąg 6.KDPJ, od 2,0 m do 5,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 7.KDPJ,
 - s) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19.MN – 5,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 8.KDPJ, od 2,0 m do 6,5 m od linii rozgraniczającej ciąg 7.KDPJ, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 6.WS,
 - t) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20.MN – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 6,5 m od linii rozgraniczającej ciąg 8.KDPJ, 4,0 m od linii rozgraniczającej drogę tożsamą z granicą obszaru planu, od 3,5 m do 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 6.WS,
 - u) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21.MN – 5,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 8.KDPJ, od 6,5 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 7.KDPJ, 4,0 m od linii rozgraniczającej drogę tożsamą z granicą obszaru planu, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 6.WS,
 - v) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22.MN – 1,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 1.KDPJ,
 - w) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23.MN - 3,0 m od linii rozgraniczającej drogę 2.KDD, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 3.WS,
 - x) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24.MN – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2.WS, 0,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wolności tożsamej z granicą planu,
 - y) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25.MN – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2.WS, 0,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wolności tożsamej z granicą planu,
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
- a) na terenach 2.MN, 3.MN, 4.MN, 9.MN, 13.MN, 23.MN – od 0,1 do 1,2,
 - b) na terenach 1.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 24.MN, 25.MN – od 0,1 do 0,8;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) mieszkalnej na terenach 2.MN, 3.MN, 4.MN, 9.MN, 13.MN, 23.MN – 12,0 m,
 - b) mieszkalnej na terenach 1.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 24.MN, 25.MN – 10,0 m,
 - c) garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej – 5,0 m;
- 11) dachy:
- a) budynków mieszkalnych na terenach 2.MN, 3.MN, 4.MN, 9.MN, 13.MN – dwu- lub wielospadowe, mansardowe, naczółkowe, kolebkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°,
 - b) budynków mieszkalnych na terenach 1.MN, 6.MN, 20.MN – dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°,
 - c) budynków mieszkalnych na terenach 5.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 12.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 21.MN, 22.MN, 24.MN, 25.MN – dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°,

- d) budynków mieszkalnych na terenie 11.MN – dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°,
 - e) budynków mieszkalnych na terenie 23.MN – płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12° lub dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°,
 - f) garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°, z zastrzeżeniem §5 pkt 14;
- 12) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego lub brązowego;
- 13) kolor elewacji – kolory o małej intensywności;
- 14) obsługę komunikacyjną terenu 20.MN z drogi 1.KDL lub poprzez teren 6.WS z ciągu 8.KDPJ lub z drogi tożsamej z granicą planu.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN,U, 2.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub/i usługowa, w tym handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) ciągi piesze, ciągi rowerowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe,
 - c) obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m,
 - d) garaże, budynki gospodarcze lub/i garażowo-gospodarcze wolnostojące lub/i wbudowane, o maksymalnej powierzchni budynku wolnostojącego - 50 m², z zastrzeżeniem §5 pkt 13;
- 3) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3-5;
- 4) dla terenów 1.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U oraz ich części znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1.MN,U, 2.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN,U – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDZ, 4,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wolności tożsamej z granicą planu,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MN,U – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 2.KDD, 4,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MN,U – 6,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 1.KDPJ, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 3.WS,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MN,U – 13,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDZ, 3,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 1.KDPJ;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – od 0,1 do 1,2;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej –40%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkalnej i usługowej – 12,0 m,
 - b) garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej – 5,0 m;
- 11) dachy:

- a) budynków mieszkalnych – dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°,
 - b) garaży, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i budynków usługowych – płaskie lub jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem §5 pkt 14;
- 12) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego lub brązowego;
- 13) kolor elewacji - kolory o małej intensywności.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) ciągi piesze, ciągi rowerowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe,
 - c) obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m,
 - d) garaże, w tym garaże wielostanowiskowe lub/i budynki garażowo-gospodarcze wolnostojące lub/i wbudowane, z zastrzeżeniem §5 pkt 13;
- 3) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3-5;
- 4) dla terenów 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW oraz ich części znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MW – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 1.WS,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MW – 3,0 m od linii rozgraniczającej drogę 2.KDD,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MW – 6,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 1.KDPJ, od 0,5 m do 10,5 m od linii rozgraniczającej ciąg 3.KDPJ,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MW – 6,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 1.KDPJ, 9,0 m od linii rozgraniczającej drogę 4.KDD,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.MW – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę 4.KDD i ciąg 1.KDPJ, 3,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 2.KDPJ,
 - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.MW – od 13,5 m do 14,0 m od linii rozgraniczającej drogę 2.KDL, od 23,0 m do 30,5 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 6,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 2.KDPJ,
 - g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.MW – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 2.KDL, 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 5.WS,
 - h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.MW – 3,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 3,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 2.KDPJ,
 - i) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.MW – od 5,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 7.KDPJ,
 - j) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.MW – od 2,0 m do 3,5 m od linii rozgraniczającej ciąg 7.KDPJ, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 6.WS;

- 7) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – od 0,2 do 1,2;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej –40%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkalnej – 12,0 m,
 - b) garażowej, garażowo-gospodarczej – 5,0 m;
- 11) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych na terenach 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 6.MW, 7.MW, 8.MW – dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°,
 - b) budynków mieszkalnych na terenach 5.MW, 9.MW, 10.MW – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°,
 - c) garaży, budynków garażowo-gospodarczych – płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°, z zastrzeżeniem §5 pkt 14;
- 12) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 13) kolor elewacji – kolory o małej intensywności.

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub/i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MW,U, 2.MW,U, 3.MW,U, 4.MW,U w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub/i usługowa, w tym handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) ciągi piesze, ciągi rowerowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe,
 - c) obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m,
 - d) garaże, w tym garaże wielostanowiskowe lub/i budynki garażowo-gospodarcze wolnostojące lub/i wbudowane, z zastrzeżeniem §5 pkt 13;
- 3) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3-5;
- 4) dla terenów 1.MW,U, 2.MW,U, 3.MW,U oraz ich części znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1.MW,U, 2.MW,U, 3.MW,U, 4.MW,U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MW,U – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2.WS, 4,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wolności tożsamej z granicą planu,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MW,U – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2.WS, 0,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wolności tożsamej z granicą planu,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MW,U – 5,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 1.KDPJ,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MW,U – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – od 0,2 do 1,05;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;

- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkalnej lub/i usługowej – 12,0 m,
 - b) garażowej, garażowo-gospodarczej – 5,0 m;
- 11) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych lub/i usługowych – dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych – płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°, z zastrzeżeniem §5 pkt 14;
- 12) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 13) kolor elewacji – kolory o małej intensywności.

§ 14. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U, 2.U w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w tym handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) ciągi piesze, ciągi rowerowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe,
 - c) obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m,
 - d) garaże lub/i budynki garażowo-gospodarcze wolnostojące lub/i wbudowane, o maksymalnej powierzchni budynku wolnostojącego - 50 m² z zastrzeżeniem §5 pkt 13;
- 3) dla terenów 1.U, 2.U oraz ich części znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 4) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U – 6,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 2.KDPJ, 0,0 m od linii rozgraniczającej drogę 2.KDL,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.U – od 4,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę 2.KDL, od 3,0 m do 5,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 6.KDPJ, 3,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 7.KDPJ;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – od 0,1 do 1,0;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej –50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej – 10,0 m,
 - b) garażowej, garażowo-gospodarczej – 5,0 m;
- 9) dachy:
 - a) budynków usługowych – dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych – płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°, z zastrzeżeniem §5 pkt 14;
- 10) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 11) kolor elewacji – kolory o małej intensywności.

§ 15. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.RM, 2.RM w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub/i budynki i budowle służące działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym silosy, suszarnie i wiaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) ciągi piesze, ciągi rowerowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe,
 - c) obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m,
 - d) garaże, budynki gospodarcze lub/i garażowo-gospodarcze wolnostojące lub/i wbudowane, o maksymalnej powierzchni budynku wolnostojącego - 80 m², z zastrzeżeniem §5 pkt 13;
- 3) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3-5;
- 4) dla części terenów 1.RM, 2.RM znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1.RM, 2.RM kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenie 1.RM nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.RM – 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 6,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 1.KDPJ, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 3.WS,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.RM – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 2,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 4.KDPJ, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 5.WS;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy na działce – od 0,1 do 1,0;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 35%;
- 11) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) zagrodowej, w tym budynków mieszkalnych i budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – 12,0 m,
 - b) budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – 12,0 m,
 - c) garaży, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych – 8,0 m;
- 12) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych i budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°,
 - b) garaży, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°, z dopuszczeniem dachów wielospadowych lub stożkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla suszarni i silosów, z zastrzeżeniem §5 pkt 14;
- 13) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego lub brązowego;
- 14) kolor elewacji – kolory o małej intensywności.

§ 16. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.P,U, 2.P,U, 3.P,U, 4.P,U, 5.P,U, 6.P,U, 7.P,U w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, w tym zabudowa związana z rzemiosłem, składy, magazyny, zabudowa usługowa, w tym handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) infrastruktura towarzysząca,
 - c) ciągi piesze, ciągi rowerowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe,
 - d) obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m,
 - e) drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 10,0 m, z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 5,0 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej,
 - f) garaże, w tym garaże wielostanowiskowe lub/i budynki garażowo-gospodarcze wolnostojące lub/i wbudowane, z zastrzeżeniem §5 pkt 13,
- 3) dla części terenów 2.P,U, 5.P,U, 7.P,U znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 4) na terenach 3.P,U, 5.P,U nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.P,U – od 0,0 m od linii rozgraniczającej do 5,0 od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.P,U – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, od 5,0 m do 13,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDZ,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.P,U – od 7,0 m do 10,5 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.P,U – od 8,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę 3.KDL, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 7.WS,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.P,U – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 2,0 m od linii rozgraniczającej ciąg 4.KDPI, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 6.WS,
 - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.P,U – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL oraz drogę 3.KDL,
 - g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.P,U – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL oraz drogę 3.KDD, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 7.WS;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) na terenach 1.P,U, 2.P,U – od 0,1 do 1,5,
 - b) na terenach 3.P,U, 4.P,U, 5.P,U, 6.P,U, 7.P,U – od 0,1 do 1,8;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 1.P,U, 2.P,U – 50%,
 - b) na terenach 3.P,U, 4.P,U, 5.P,U, 6.P,U, 7.P,U – 60%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 1.P,U, 2.P,U – 45%,
 - b) na terenach 3.P,U, 4.P,U, 5.P,U, 6.P,U, 7.P,U – 25%;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) produkcyjnej, magazynowej, usługowej – 12,0 m,
 - b) garażowej, garażowo-gospodarczej – 10,0 m;
- 10) maksymalną wysokość budowli – 25,0 m;

11) dachy:

- a) budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych – płaskie lub dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
- b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych – płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°, z zastrzeżeniem §5 pkt 14;

12) dopuszczenie zastosowania następujących elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy:

- a) przekrycia krzywiznowe i przestrzenne,
- b) elementy wzbogacające bryłę i przekrycie, takie jak nasświetla, świetliki, szedy;

13) kolor elewacji – kolory o małej intensywności.

14) obsługę komunikacyjną terenu 4.P,U z drogi 1.KDL lub poprzez teren 4.WS z drogi 1.KDL lub 3.KDL.

§ 17. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna, drzewa i krzewy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) ciągi piesze, ciągi rowerowe, dojścia i dojazdy,
 - c) obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m;
- 3) dla terenu 1.ZP znajdującego się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 18. Dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.Z, 2.Z, 3.Z, 4.Z, 5.Z, 6.Z, 7.Z, 8.Z ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - c) obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m,
 - d) urządzenia wodne;
- 3) dla terenów 1.Z, 2.Z, 3.Z, 4.Z, 5.Z, 6.Z, 7.Z, 8.Z znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń.

§ 19. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - c) mosty i kładki,
 - d) urządzenia wodne, w tym urządzenia przeciwpowodziowe,
 - e) przejścia piesze, przejazdy, przepusty;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń.

§ 20. Dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.E, 2.E ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna elektroenergetyki, w tym obiekty budowlane i urządzenia związane z infrastrukturą elektroenergetyczną, w tym konsumenckie i słupowe stacje transformatorowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.E – od 32,0 m do 33,5 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDL, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 1.WS,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.E – 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDD;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na działce – od 0,05 do 0,2;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 7) maksymalną wysokość budynków – 5,0 m;
- 8) dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 9) dla terenu 2.E znajdującego się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 10) obsługę komunikacyjną terenu 1.E poprzez teren 1.MW z drogi 1.KDL.

§ 21. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w odległości 4,0 m w każdą stronę od granicy terenów 1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS oraz od linii rozgraniczającej rzeki Kamiennej tożsamej z granicą planu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem ogrodzeń oraz budowli i urządzeń wodnych,
 - b) nakaz realizacji zieleni niskiej,
 - c) nakaz zapewnienia dostępu do rowów lub/i cieków wodnych dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymaniem wód;
- 2) strefę oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

§ 22. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ:
 - a) szerokość drogi 1.KDZ w liniach rozgraniczających – 13,0 m z miejscowymi poszerzeniami do 42,0 m,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budowli inżynierskich, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie realizacji przystanków autobusowych, zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m;
- 2) dla terenów dróg publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL:
 - a) szerokość drogi 1.KDL w liniach rozgraniczających – 12,0 m z miejscowymi poszerzeniami do 28,0 m,
 - b) szerokość drogi 2.KDL w liniach rozgraniczających – 10,0 m z miejscowymi przewężeniami do 9,5 m i poszerzeniami do 25,0 m,
 - c) szerokość drogi 3.KDL w liniach rozgraniczających – 20,0 m z miejscowym poszerzeniem do 30,0 m,
 - d) dopuszczenie lokalizacji budowli inżynierskich, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszczenie realizacji przystanków autobusowych, zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych,

- f) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m;
- 3) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD:
- a) szerokość drogi 1.KDD w liniach rozgraniczających – 10,0 m z miejscowymi przewężeniami do 9,5 m i poszerzeniami do 26,0 m,
 - b) szerokość drogi 2.KDD w liniach rozgraniczających – 10,0 m z miejscowymi przewężeniami do 9,5 m i poszerzeniami do 17,0 m,
 - c) szerokość drogi 3.KDD w liniach rozgraniczających – 12,5 m z miejscowymi poszerzeniami do 27,5 m,
 - d) szerokość drogi 4.KDD w liniach rozgraniczających – 9,0 m z miejscowymi przewężeniami do 8,5 m i poszerzeniami do 19,5 m,
 - e) dopuszczenie lokalizacji budowli inżynierskich, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - g) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m;
- 4) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDPJ, 2.KDPJ, 3.KDPJ, 4.KDPJ, 5.KDPJ, 6.KDPJ, 7.KDPJ, 8.KDPJ:
- a) szerokość ciągu 1.KDPJ w liniach rozgraniczających – 5,0 m z miejscowymi przewężeniami do 3,5 m i poszerzeniami do 20,0 m,
 - b) szerokość ciągu 2.KDPJ w liniach rozgraniczających – 5,0 m z miejscowymi przewężeniami do 4,5 m i poszerzeniami do 18,5 m,
 - c) szerokość ciągu 3.KDPJ w liniach rozgraniczających – 5,0 m z miejscowymi przewężeniami do 3,5 m i poszerzeniami do 16,5 m,
 - d) szerokość ciągu 4.KDPJ w liniach rozgraniczających – 5,0 m z miejscowymi przewężeniami do 4,0 m i poszerzeniami do 13,5 m,
 - e) szerokość ciągu 5.KDPJ w liniach rozgraniczających – 3,5 m z miejscowymi przewężeniami do 2,5 m i poszerzeniami do 16,0 m,
 - f) szerokość ciągu 6.KDPJ w liniach rozgraniczających – 5,0 m z miejscowymi poszerzeniami do 28,0 m,
 - g) szerokość ciągu 7.KDPJ w liniach rozgraniczających – 5,0 m z miejscowymi przewężeniami do 3,5 m i poszerzeniami do 16,5 m,
 - h) szerokość ciągu 8.KDPJ w liniach rozgraniczających – 10,5 m z miejscowymi poszerzeniami do 27,5 m,
 - i) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - j) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszo, rowerowego i kołowego lub rozdzielanie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - k) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników,
 - l) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m;
- 5) dla terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDPR:
- a) szerokość ciągu 1.KDPR w liniach rozgraniczających – 5,5 m z miejscowymi poszerzeniami do 20,0 m,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budowli inżynierskich, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszo i rowerowego lub rozdzielanie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
 - e) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 2,5 m;

- 6) dla terenów oraz części terenów komunikacji znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 7) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej dla samochodów osobowych:
 - a) co najmniej 1 miejsca postojowego dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w garażu lub/i budynku garażowo-gospodarczym,
 - b) co najmniej 1 miejsca postojowego na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) co najmniej 4 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej produkcyjnej, usługowej, w tym handlowej lub rzemiosła,
 - d) co najmniej 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej magazynowej,
- 8) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie mniejszą niż wynikającą z przepisów odrębnych;
- 9) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej dla samochodów ciężarowych co najmniej 1 miejsca postojowego na 1000 m² powierzchni użytkowej produkcyjnej lub usługowej.

§ 23. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, w tym dopuszczanych, projektowanych dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pozostałych terenów, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, w tym dopuszczanych, projektowanych dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszczenie budowy, rozbudowy, odbudowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie indywidualnego zaopatrzenia w wodę do czasu realizacji sieci wodociągowej,
 - c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzanie ścieków przemysłowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie realizacji przyzakładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
 - e) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie z:
 - istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,

- indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,

b) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,

c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;

10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości na:

a) terenach 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 6.MN, 9.MN, 13.MN, 5.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN - 800 m²,

b) terenach 1.MN,U, 2.MN,U, 3.MN,U, 4.MN,U - 1000 m²,

c) terenach 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW - 800 m²,

d) terenach 1.MW,U, 2.MW,U, 3.MW,U, 4.MW,U - 800 m²,

e) terenach 1.U, 2.U - 1000 m²,

f) terenach 1.P,U, 2.P,U, 3.P,U, 4.P,U, 5.P,U, 6.P,U, 7.P,U - 2000 m².

g) pozostałych terenach - nie ustala się, przy zachowaniu:

- minimalnej szerokości frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 20,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych oraz pozostałych terenów wyznaczonych w lit. g,

- kąta przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°–100°, z wyjątkiem pozostałych terenów wyznaczonych w lit. g;

3) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki.

§ 25. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§ 26. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

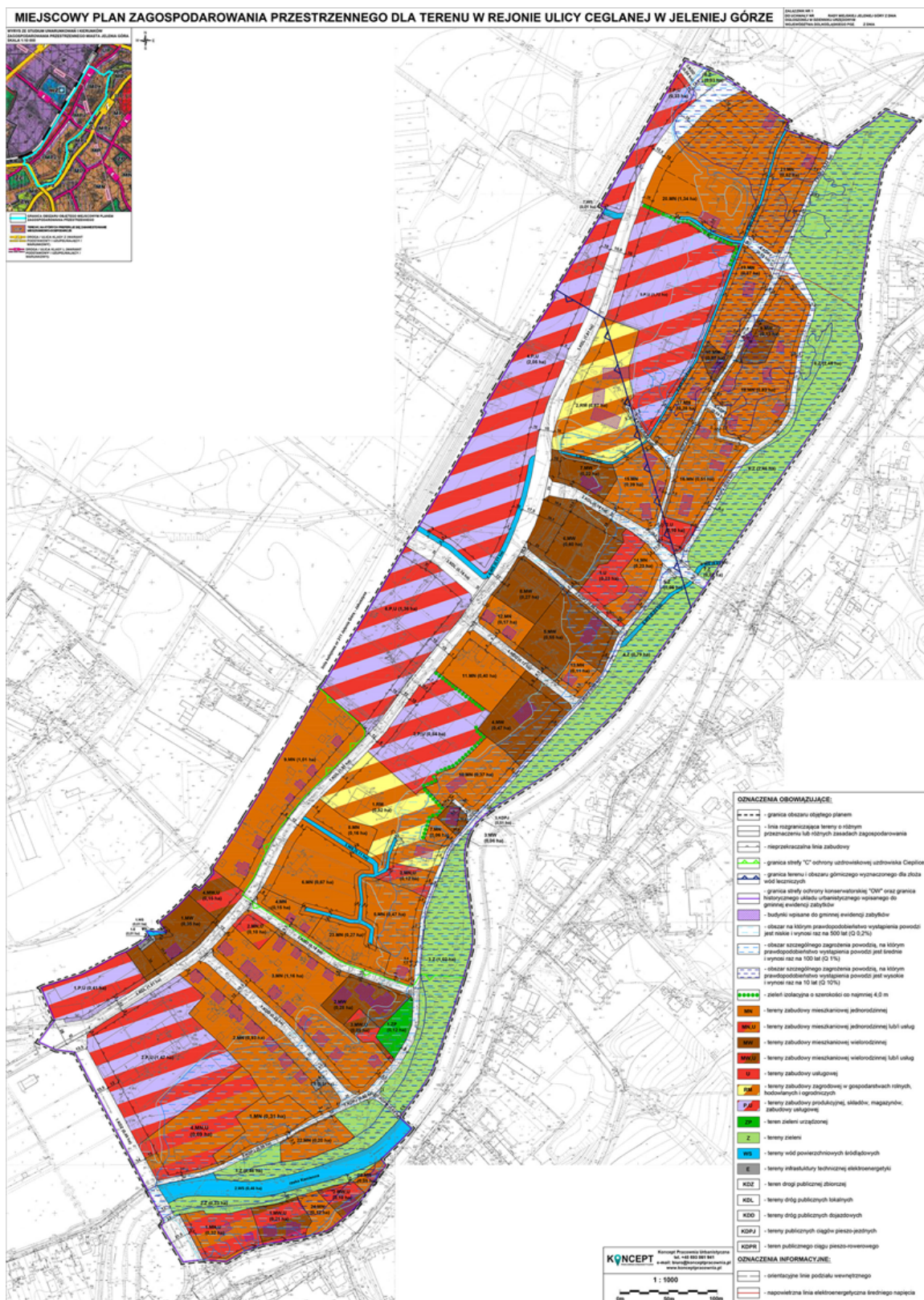
1) 0,01% dla terenów gminnych;

2) 30% dla pozostałych terenów.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jelenia Góra.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Miejskiej Jeleniej Góry
 z dnia.....2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry
w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Ceglanej w Jeleniej Górze.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry rozstrzyga, co następuje:

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 Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry załącznik do uchwały nr..... z dnia r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (01.07.2015 R. - 22.07.2015 R.)										
1	08.07.2015 r.	Ochrona danych osobowych	Ustalenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej bez możliwości zabudowy dla działek nr ewid. 44 i 45/1 ze względu na aktualne zagospodarowanie (zieleń urządzona).	Działki nr ewid. 44/2, 44/3, 45/1 i 45/2 AM-1 obręb: 0006	Ustalenia projektu planu dla terenu 2.MW		X			Uwaga nieuwzględniona, ponieważ są to samodzielne działki budowlane.
2	07.07.2015 r.	Ochrona danych osobowych	Zniesienie ustalenia rozbiórki budynku zlokalizowanego przy ul. Ludowej 14. Zmiana organizacji ruchu.	Działki nr ewid. 68/3, 68/4, 53/2 AM-2 obręb: 0006	Ustalenia projektu planu dla terenu 9.MW: §12. pkt 7 – „(...) ustala się: rozbiórkę budynku zlokalizowanego na terenie 9.MW ze względu na przeznaczenie części istniejącego budynku na ciąg pieszo-jezdny 7.KDX”	X – w części	X – w części			Uwaga uwzględniona w zakresie zniesienia ustalenia rozbiórki budynku zlokalizowanego przy ul. Ludowej nr 14. Uwaga nieuwzględniona w zakresie organizacji ruchu, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń dozwolonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
3	05.08.2015 r.	Ochrona danych osobowych	Ustalenie jednokierunkowej organizacji ruchu dla ul. Ludowej.	Rejon ul. Ludowej	Ustalenia projektu planu dla ul. Ludowej		X			Uwaga nieuwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń dozwolonych w miejscowym planie

										zagospodarowania przestrzennego.
4	05.08.2015 r.	Ochrona danych osobowych	Uwzględnienie w zapisach planu możliwości realizacji dwóch garaży jedno-stanowiskowych.	Działka nr ewid. 57 AM-2 obręb: 0006	Ustalenia projektu planu dla terenów MN.		X			Zapisy planu umożliwiają realizację przedmiotowej zabudowy.
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (16.09.2015 R. DO 07.10.2015 R.)										
Wszystkie uwagi uwzględnione										
III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (25.11.2015 R. DO 17.12.2015 R.)										
Brak uwag										

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia.....2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Na podstawie uchwały nr 511.LVI.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Ceglanej w Jeleniej Górze, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem”.

Projekt planu uwzględnia wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), a w szczególności:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zapisy zawarte w projekcie planu, w tym przede wszystkim ustalenia §5-23.

Projekt planu uwzględnia również pozostałe wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy:

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

poprzez zachowanie trybu sporządzania projektu planu, zgodnie z art. 17 ustawy, w tym umożliwienie składania wniosków i uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustalając przeznaczenie terenu, miasto waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzając do ochrony stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Interes prywatny i publiczny został uwzględniony, szczególnie poprzez uwzględnienie złożonych wniosków oraz uwag.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), projekt planu umożliwi nową zabudowę i uwzględni wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – w projekcie planu ustalone zostało przeznaczenie części terenów pod nowe drogi publiczne, jednakże drogi te zapewnią dostęp komunikacyjny do terenów pozostających dotychczas bez odpowiedniego połączenia z układem drogowym miasta;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - projekt planu zapewnia dostęp do dróg publicznych, z których możliwy jest transport publiczny;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w projekcie planu umożliwiona została realizacja chodników oraz ścieżek rowerowych w ramach

projektowanych dróg;

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - projekt planu lokalizuje nową zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o ukształtowanej sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jelenia Góra oraz opracowania programu sporządzania planów”, uchwalonej uchwałą nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r., która wykazała konieczność sporządzenia planów dla obszarów, na których brak jest obowiązujących planów miejscowych. Brak planu miejscowego stanowi, że na analizowanym obszarze brak jest bezpośredniego narzędzia kształtowania przestrzeni i rozwoju terenów zainwestowanych w mieście.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet miasta Jelenia Góra, określa prognoza finansowa. Zysk miasta stanowić będą:

- opłata planistyczna,
- podatek od nieruchomości od budynków,
- podatki od nieruchomości od gruntów,
- opłata adiacencka.

Natomiast na wydatki miasta będą składały się koszty wybudowania infrastruktury technicznej oraz realizacja dróg publicznych i wykup terenów pod drogi publiczne.

Prognozowane zmiany na obszarze planu nie będą niosły za sobą znaczących wydatków dla miasta. Wpływy do budżetu zwiększą się głównie ze względu na możliwość powstania nowych powierzchni produkcyjno-usługowych oraz mieszkaniowych. Skutki gospodarcze podjęcia uchwały to stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na terenie objętym przedmiotowym planem, możliwości rozszerzenia dotychczasowych funkcji oraz wprowadzenia nowych.

Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Prezydent zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami). Prezydent wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra. Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 01.07.2015 r. do 22.07.2015 r. Na dzień 13.07.2015 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 05.08.2015 r. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 8 pism z 9 uwagami, z których 3 uwagi zostały w całości nieuwzględnione, natomiast jedna uwaga została częściowo nieuwzględniona przez Prezydenta. Pozostałe uwagi zostały natomiast uwzględnione w całości oraz jedna uwaga została uwzględniona w części.

W związku z wprowadzonymi zmianami projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 16.09.2015 r. do 07.10.2015 r. Na dzień 02.10.2015 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu

rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 21.10.2015 r. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 1 pismo zawierające 1 uwagę, która została uwzględniona przez Prezydenta.

Zmiany wprowadzone w wyniku uwzględnienia uwagi spowodowały konieczność ponownego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 25.11.2015 r. do 17.12.2015 r. Na dzień 27.11.2015 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 04.01.2016 r. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną miasta i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

W związku z przeprowadzeniem, opisanej powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), przyjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za uzasadnione.