

**Projekt tekstu jednolitego uchwały Nr VI/52/2019 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 marca 2019 r.,
z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:**

- 1) uchwałą Nr VI/52/2019 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce (Dz. Urz. Woj. Doln. z 02.04.2019, poz. 2191)
- 2) projekt uchwały Nr .../.../2025 Rady Gminy Malczyce z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce, w zakresie terenu oznaczonego symbolem 12U

**UCHWAŁA NR VI/52/2019
RADY GMINY MALCZYCE**

z dnia 26 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Malczyce, obręb Malczyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce przyjętego uchwałą nr VIII/40/2011 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, uzupełnionego Zarządzeniem Zastępczym nr 1/2015 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszaru udokumentowanego złoża kopalin do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce oraz zmienionego uchwałą nr XLVII/258/2018 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, oraz w związku z uchwałą nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5 i 221/6 w obrębie Chomiąży, zmienioną uchwałą nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotyczącą zmiany uchwały nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąży, uchwałą nr XXII/164/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotyczącą zmiany uchwały nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąży oraz uchwałą nr XXXVI/200/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu złoża "Chełm", Rada Gminy Malczyce uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
Ustalenia planu miejscowego**

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce, zwaną dalej planem.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Malczyce.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 4) tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolem MM;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 7) tereny zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczone symbolem Uk;
- 8) tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczone symbolem Uo;
- 9) tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczone symbolem Up;
- 10) teren zabudowy usługowej – stacja kolejowa, oznaczony symbolem Usk;
- 11) teren zabudowy usługowej – usługi zdrowia, oznaczony symbolem Uz;
- 12) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 13) tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczone symbolem P;
- 14) teren powierzchniowej eksploatacji, oznaczony symbolem PG;
- 15) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, oznaczone symbolem K;
- 17) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolem W;
- 18) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC;
- 19) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 20) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 21) teren zieleni urządzonej i ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZP/ZD;
- 22) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – cieki wodne, oznaczone symbolem WSc;
- 23) teren śródlądowych wód powierzchniowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;
- 24) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 25) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 26) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem KK;
- 27) tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KDZ;
- 28) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 29) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 30) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 31) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem KDtr;
- 32) tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolem KS;
- 33) tereny pokolejowe do adaptacji na cele rekreacyjne, oznaczone symbolem KK/US.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” oraz Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”;
- 5) złożę kopaliny pospolitej „Malczyce I” o numerze KN7467;
- 6) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

- 7) obiekty wpisane do wykazu zabytków;
- 8) rzeźba św. Jana Nepomucena objęta ochroną konserwatorską;
- 9) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 10) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 11) granica strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 12) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 13) stanowiska archeologiczne;
- 14) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 15) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia;
- 16) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 17) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 18) tereny zamknięte;
- 19) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, wiat, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „terenie”, „terenie jednostki elementarnej”, „jednostce elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 6) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 7) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 8) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 9) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć obiekty urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, organów bezpieczeństwa publicznego, szkół wyższych, szkół, a także obiektów ochrony zdrowia, placówek pocztowych, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych i kulturalnych;
- 10) „usługach wbudowanych” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o podstawowej funkcji mieszkaniowej lub w jego dobudowanej części;

- 11) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 12) „zabudowie mieszanej” – należy rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, usługową oraz zagrodową, dopuszczoną do realizacji na tym samym terenie i dla której określono te same parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących wysokości, liczby kondygnacji, a także kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 4) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
- 6) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
- 7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo budowanych budynków oraz rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) o ile ustalenia rozdziału 2 nie mówią inaczej, maksymalną wysokość masztów radiowo-telekomunikacyjnych i innych wieżowych budowli ustala się na 50 m.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) na obszarze objętym planem występuje złożo kopaliny pospolitej „Malczyce I” o numerze KN4767.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych obejmującą historyczny układ ruralistyczny i zabytkowy zespół budowlany miejscowości Malczyce ujęty w wykazie zabytków, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
- a) zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
 - f) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - g) po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (w przypadku obiektów objętych wykazem zabytków obowiązują odrębne ustalenia określone w dalszej części uchwały),
 - h) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,
 - i) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów folwarcznych/zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku bądź układu zabudowy,
 - j) w obrębie ww. zespołów zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórz gospodarczych, dopuszcza się budowę silosów jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej – w miejscu nieistniejących obiektów historycznych lub na tyłach zabudowy folwarcznej,
 - k) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły,
 - l) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - m) obowiązują następujące, dodatkowe parametry kształtowania zabudowy:
 - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików lub lukarn,
 - kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych i występujących w danej miejscowości budynkach o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych,
 - n) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
 - o) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - p) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - q) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,

- r) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować wziemnymi;
- 3) ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmującą zachodnią i południową część układu zabudowy wsi Malczyce, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
- a) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną, w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne,
 - c) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu,
 - d) 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) ustala się ochronę obszaru i obiektów figurujących w wykazie zabytków:
- a) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Malczyce równoznaczny ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych,
 - b) zespół kościelny przy ul. Mickiewicza:
 - kościół par. Niepokalanego Poczęcia NMP,
 - budynek klasztoru ss. Marii, ob. ZOZ przy ul. Mickiewicza 6,
 - plebania przy ul. Mickiewicza 6b,
 - ogrodzenie,
 - c) zespół kościelny przy ul. Mickiewicza:
 - kościół Zwiastowania Najświętszej Maryi Bogarodzicy, d. ewangelicki przy ul. Mickiewicza 29,
 - plebania przy ul. Mickiewicza 29a,
 - d) cmentarz komunalny z kostnicą przy ul. Mickiewicza 40,
 - e) zespół budynków PKP przy ul. Dworcowej:
 - dworzec przy ul. Dworcowej 7,
 - budynek nastawni przy budynku głównym,
 - budynek nastawni,
 - budynek obrotnicy,
 - budynek dworcowy,
 - lokomotywownia,
 - kotłownia,
 - budynek dróżnika,
 - budynek administracyjny PKP przy ul. Dworcowej 5,
 - magazyn kolejowy I, ob. magazyn pasz przy ul. Dworcowej 1,
 - magazyn kolejowy II,
 - warsztat,
 - schronisko,
 - wieża ciśnień I,
 - wieża ciśnień II,
 - pięć sztuk żurawi wodnych,
 - f) dom mieszkalny przy ul. Błotnej 2,
 - g) dom mieszkalny i gospodarczy przy ul. Dworcowej 3,
 - h) dom mieszkalny, ob. szkoła i budynek gospodarczy przy ul. Dworcowej 4,
 - i) dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym I i budynkiem gospodarczym II przy ul. Dworcowej 8,
 - j) domy mieszkalne przy ul. Dworcowej o numerach: 10 i 12,
 - k) dom mieszkalny przy ul. Działkowej 2,

- l) wille przy ul. Górnej o numerach: 11 i 12,
- m) domy mieszkalne przy ul. Kolonia Cukrownicza o numerach: 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 18,
- n) domy mieszkalne przy ul. Kolonia Papiernicza o numerach: 1, 2, 3, 4 i 4a-c, 5, 7-9, 11a-c,
- o) pawilon gospodarczy przy ul. Kolonia Papiernicza 7-9,
- p) dom mieszkalny przy ul. Krótkiej 9,
- q) dom mieszkalny, ob. inspektorat żeglugi śródlądowej przy ul. 1-go Maja 3,
- r) budynki gospodarcze przy ul. 1-go Maja 3,
- s) domy mieszkalne przy ul. 1-go Maja o numerach: 5, 13, 15, 17, 18, 20, 31, 34, 34a, 35, 37, 38, 42, 46, 55, 56, 57, 63, 67, 68, 69, 70, 76, 79, 81,
- t) dom mieszkalny, ob. posterunek policji przy ul. 1-go Maja 10,
- u) młyn przy ul. 1-go Maj (za numerem 18),
- v) zespół d. rzeźni przy ul. 1-go Maja 22:
 - budynek produkcyjny, ob. piekarnia,
 - budynek gospodarczy,
- w) dom mieszkalny i restauracja przy ul. 1-go Maja 24-24a,
- x) budynek gospodarczy przy ul. 1-go Maja 24,
- y) dom mieszkalny, ob. biura GSSCh przy ul. 1-go Maja 28,
- z) magazyn, ob. sklep przy ul. 1-go Maja 33,
- aa) dom mieszkalny, d. przedszkole przy ul. 1-go Maja 43,
- bb) budynek gospodarczy przy ul. 1-go Maja 43,
- cc) poczta przy ul. 1-go Maja 60,
- dd) stacja trafo przy ul. 1-go Maja (obok numeru 70),
- ee) domy mieszkalne przy ul. Mazurowickiej o numerach: 5, 14, 16,
- ff) domy mieszkalne przy ul. Mickiewicza o numerach: 9, 11, 13, 16, 19, 22, 24, 26, 27, 28,
- gg) willa, ob. posterunek policji przy ul. Mickiewicza 10,
- hh) budynki przy ul. Mickiewicza 10:
 - budynek gospodarczy,
 - oficyna I,
 - oficyna II,
- ii) domy mieszkalne przy ul. Mylnej o numerach: 1, 2, 3, 4, 6,
- jj) wille przy ul. Ogrodowej o numerach: 2, 14, 18,
- kk) ogrodzenie przy ul. Ogrodowej 18,
- ll) wille przy ul. Polnej o numerach: 2, 4, 7, 9, 20, 22, 24,
- mm) remiza strażacka przy ul. Polnej,
- nn) stacja trafo przy ul. Portowej,
- oo) domy mieszkalne przy ul. Różanej o numerach: 1, 3, 15,
- pp) domy mieszkalne przy ul. Sienkiewicza o numerach: 1, 2, 14, 16, 21, 38, 40, 42,
- qq) willa przy ul. Sienkiewicza 5,
- rr) ogrodzenie z bramą przy ul. Sienkiewicza 5,
- ss) ogrodzenie przy ul. Sienkiewicza 16,
- tt) zespół pałacowy przy ul. Sienkiewicza 18:
 - pałacyk,
 - brama i ogrodzenie,
- uu) domy mieszkalne pracowników cukrowni przy ul. Sienkiewicza o numerach: 20-22, 20a, 26,
- vv) zespół budynków cukrowni „Małoszyn” przy ul. Sienkiewicza 26:
 - budynek produkcyjny,
 - budynek filtracji,
 - pakownia,
 - kotłownia,
 - waga,

- magazyn,
 - ww) przedsiębiorstwo zbożowo-młynarskie przy ul. Sienkiewicza 34:
 - magazyny,
 - spichlerz,
 - xx) stacja trafo przy ul. Sienkiewicza (obok numeru 40),
 - yy) zespół budowlany dawnej fabryki celulozy i papieru przy ul. Sienkiewicza 42:
 - hala,
 - warzelnia celulozy słomowej,
 - warzelnia celulozy drzewnej,
 - kotłownia z kominem,
 - magazyn,
 - magazyn chloru,
 - budynek produkcyjny,
 - remiza strażacka,
 - obrotnica wagonów,
 - filtrownia,
 - łaźnia,
 - zz) budynki przy ul. Sportowej 1:
 - budynek mieszkalny
 - kotłownia,
 - budynek gospodarczy,
 - aaa) dom mieszkalny przy ul. Sportowej 3,
 - bbb) domy mieszkalne przy ul. Stocznia o numerach: 2 i 4,
 - ccc) dom mieszkalny przy ul. Szkolnej 3, 5, 12, 14, 16,
 - ddd) budynek gospodarczy przy ul. Szkolnej 3,
 - eee) szkoła przy ul. Szkolnej 7,
 - fff) sala gimnastyczna przy ul. Szkolnej 7,
 - ggg) domy mieszkalne przy ul. Topolowej o numerach: 1 a-c, 3, 3a i 3b,
 - hhh) domy mieszkalne przy ul. Traugutta o numerach: 1, 2-4, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 19,
 - iii) dom mieszkalny, ob. Urząd Gminy przy ul. Traugutta 15,
 - jjj) willa przy ul. Żeglarskiej 1,
 - kkk) wiadukt kolejowy,
 - lll) Zespół Portu „Malczyce”:
 - budynek administracyjny na pirsie,
 - magazyn portowy I,
 - magazyn portowy II,
 - magazyn portowy III,
 - nabrzeże pn. i pd. Pirsu,
 - obrotnica wagonów I,
 - wywrotnica wagonów I,
 - wywrotnica wagonów II,
 - mur lodowy w kanale wyjściowym,
 - stacja trafo na pirsie,
 - maszt wiatrowskazu na pirsie,
 - mmm) stocznia rzeczna „Malczyce”;
- 6) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków decyzją z dnia 22.12.1993 r. nr A/1152/673/W (kościół Zwiastowania Najświętszej Maryi Bogarodzicy) i decyzją z dnia 24.02.2015 r. nr A/5813 (kościół par. Niepokalanego Poczęcia NMP) oraz dla obszaru i obiektów wymienionych w pkt 5 obowiązują następujące ustalenia:

- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub inne właściwe dla danego obiektu),
 - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 7) dla oznaczonej na rysunku planu rzeźby św. Jana Nepomucena objętej ochroną konserwatorską i wpisanej do rejestru zabytków decyzją nr 552/16 z dnia 10.04.1989 r., obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakazuje się działalności, która mogłaby naruszyć formę obiektu,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację elementów zabytkowych celem jej ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 8) ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczoną na rysunku planu;
- 9) w strefie, o której mowa w pkt 8 obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakazuje się działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę obiektów,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 10) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych, wyznaczoną na rysunku planu;
- 11) w strefie, o której mowa w pkt 10 obowiązują następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się ochronę następujących istniejących stanowisk archeologicznych:
- a) 1/65/77-23 AZP – ślad osadnictwa o nieokreślonej klasyfikacji chronologiczno-kulturowej (stanowisko bez określonej lokalizacji),
 - b) 2/66/77-23 AZP – ślad osadnictwa z pradziejów i osada z XIV-XV wieku,
 - c) 3/67/77-23 AZP – osada z kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu – okres halsztat i osada z pradziejów,
 - d) 4/68/77-23 AZP – osada z kultury przeworskiej z fazy C1-C1,
 - e) 5/69/77-23 AZP – osada z wczesnego średniowiecza – faza młodsza,
 - f) 6/70/77-23 AZP – osada z kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu – okres halsztat i osada z kultury przeworskiej – okres rzymski,
 - g) 7/71/77-23 AZP – osada z kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu – okres halsztat, osada z pradziejów i ślad osadniczy z wczesnego średniowiecza – faza młodsza,
 - h) 8/72/77-23 AZP – ślad osadniczy z kultury przeworskiej z późnego okresu rzymskiego,
 - i) 9/73/77-23 AZP – osada z kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu – okres halsztat, ślad osadniczy z kultury przeworskiej z późnego okresu rzymskiego i osada z pradziejów,
 - j) 10/74/77-23 AZP – osada z kultury łużyckiej z III okresu brązu – okres halsztat i osada z pradziejów,
 - k) 11/75/77-23 AZP – osada z kultury przeworskiej z okresu rzymskiego;
- 13) w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 12 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej oraz obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach określonych na rysunku planu występują Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” (PLH020018) oraz Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” (PLB020008), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach określonych na rysunku planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach 50 metrów od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa ochrony sanitarnej od cmentarza, dla której obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) obszar objęty planem położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa” gromadzącego wody powierzchniowe w trzeciorzędowych utworach porowych, gdzie:
 - a) zagospodarowanie terenu oraz realizowane inwestycje nie mogą naruszać stanu tego GZWP,
 - b) zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania GZWP;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - b) tereny górnicze,
 - c) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 5 w planie nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej, dla terenów innych niż rolne i leśne ustala się:
 - a) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 2 metry,
 - c) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów w rozdziale 2, przeznaczonych na komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek, lecz nie mniejszych niż określonych w pkt 1 lit. a i lit. b.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 metra od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 metrów;
- 5) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 7) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 8) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub

- zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę pozarolniczą dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa płynne, gazowe, stałe lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

§ 16. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: na obszarze opracowania planu występują tereny zamknięte, ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, obejmujące linie kolejowe nr 275 oraz nr 302, określone na rysunku planu, dla których nie ustala się strefy ochronnej.

§ 17. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla terenów jednostek elementarnych, dla których określono niniejszy parametr w zapisach rozdziału 2;

- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną lub powiększenie istniejących działek.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 18. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzone, zbiorniki wodne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na cztery;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **1MN** do **7MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzone, zbiorniki wodne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych, lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **8MN** do **19MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzone, zbiorniki wodne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;

- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami od **1MN/U** do **6MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleni urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych, lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;

- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
- a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **7MN/U** i **8MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych, lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwziąć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od 1MM do 81MM.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. Z zastrzeżeniem ust. 6, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację silosów i innych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 12 metrów, z zastrzeżeniem ograniczeń w strefie „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach jednostek elementarnych stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla funkcji pozarolniczych ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) dla funkcji pozarolniczych minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny zabudowy mieszanej oznaczone symbolami 7MM, 56MM, 58MM, 59MM znajdują się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%) dopuszcza się lokalizację jedynie tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od 82MM do 95MM.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6, oraz z wyjątkiem istniejących budynków, dla których dopuszcza się istniejącą wysokość;
- 6) w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację silosów i innych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 12 metrów;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach jednostek elementarnych stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwziąć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla funkcji pozarolniczych ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) dla funkcji pozarolniczych minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, ustala się na 20 metrów.

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami od **1RM** do **3RM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 10, ustala się realizację dachów naczółkowych, dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach jednostek elementarnych stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwziąć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami od **4RM** do **7RM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 10, ustala się realizację dachów naczółkowych, dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach jednostek elementarnych stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwziąć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **1U** do **14U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, istniejące lokale mieszkalne w ramach istniejących budynków, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
- 3) **zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 12U i 13U;**
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. Z zastrzeżeniem ust. 6, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;

- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla obiektów handlowych na terenie oznaczonym symbolem 12U, wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwziąć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 2U i 3U znajdują się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla terenu 3U, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%) dopuszcza się lokalizację jedynie tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 28. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczone symbolami **1Uk** i **2Uk**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: kościoł i obiekty towarzyszące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 3) teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 29. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczone symbolami **1Uo** i **2Uo**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleni urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 5%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 30. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczone symbolami **1Up** i **2Up**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: usługi publiczne, obiekty działalności kulturalnej, obiekty sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleni urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych;
- 12) dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ramach terenów jednostek elementarnych 2Up i 18KDD.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: teren zabudowy usługowej – usługi publiczne oznaczony symbolem 1Up znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 31. 1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami od **1US** do **4US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleni urządzona.

3. Z zastrzeżeniem ust. 6, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,001;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 8) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren jednostki elementarnej stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem IUS znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), w granicach którego dopuszcza się lokalizację jedynie tymczasowych obiektów budowlanych oraz w granicach którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 32. 1. Ustala się tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczone symbolami od **1P** do **4P**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa produkcyjna, zabudowa składowa i magazynowa, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, obiekty związane z obsługą usług i produkcji, zbiorniki wodne;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych lub szpitali.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;

- 5) dla terenów 1P i 4P ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 metrów;
- 6) dla terenów 2P i 3P ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w części lub w całości granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych,
 - b) 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 33. 1. Ustala się tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczone symbolami od **5P** do **13P**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa produkcyjna, zabudowa składowa i magazynowa, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, obiekty związane z obsługą usług i produkcji, zbiorniki wodne;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych lub szpitali.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 8) tereny 6P, 7P, 11P, 12P, 13P położone są w części lub w całości w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych,
 - b) 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenie: z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 13P, zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

3) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m²;

4) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: tereny aktywności gospodarczej oznaczone symbolami 6P, 11P znajdują się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 34. 1. Ustala się teren powierzchniowej eksploatacji, oznaczony symbolem 1PG.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: kopalnia odkrywkowa oraz obiekty i urządzenia służące eksploatacji i dystrybucji kopalin;

2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą kopalni.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%;

2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,001;

3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,1;

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 metrów;

6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów;

7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowiska postojowe na każdych 2 zatrudnionych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) dopuszcza się rekultywację w kierunku leśnym, rolnym lub rekreacyjnym, a także stanowiącym połączenie tych kierunków.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m²;

2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 35. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami od 1E do 6E.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;

2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;

3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;

- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 5%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 7) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 4 metry.

§ 36. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **7E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 5%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych, naczółkowych, lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 4 metry.

§ 37. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, oznaczone symbolami **1K** i **2K**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: urządzenia oczyszczalni ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;

- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 4 metry.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków oznaczony symbolem 2K znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 38. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolami od **1W** do **3W**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty i urządzenia obsługi sieci wodociągowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 8) teren 1W położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 4 metry.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: teren infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczony symbolem 2W znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 39. 1. Ustala się tereny cmentarzy, oznaczone symbolami od **1ZC** do **3ZC**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: cmentarz, nekubaturowe obiekty związane z obsługą cmentarza;

2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 3) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 40. 1. Ustala się teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **1ZD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ogrody działkowe, zieleń urządzona, urządzenia rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi komunikacji pieszej, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,001;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 41. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od **1ZP** do **6ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zalesienia, zieleń urządzona, urządzenia rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi komunikacji pieszej, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 3) tereny 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 42. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej i ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **1ZP/ZD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zalesienia, zieleń urządzona, ogrody działkowe, urządzenia rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi komunikacji pieszej, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 3) teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 43. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych - cieki wodne, oznaczone symbolami od **1WSc** do **4WSc**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na: cieki wodne, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek, przepustów i pomostów oraz urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 44. 1. Ustala się teren śródlądowych wód powierzchniowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem **1WSz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe terenu ustala się na: zbiorniki wodne, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

§ 45. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **1R** do **17R**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, stawy hodowlane, ogrody, sady, zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 46. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od **1ZL** do **9ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, oraz obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 47. 1. Ustala się tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami od **1KK** do **5KK**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, zieleni urządzona, lokale usługowe w ramach istniejących budynków.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie:

- 1) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się realizacji nowych budynków z wyłączeniem budowli i budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi, przewozu osób i rzeczy;
- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów od 1KK do 5KK z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,9,
 - e) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 5%,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów,
 - g) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy,
 - h) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów,
 - i) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali.

§ 48. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone symbolami od **1KDZ** do **5KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi zbiorcze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

§ 49. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami od **1KDL** do **3KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi lokalne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 50. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od **1KDD** do **34KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 51. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **68KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 52. 1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami **1KDtr** i **2KDtr**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi transportu rolnego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

§ 53. 1. Ustala się tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolami od **1KS** do **4KS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: parking;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, niekubaturowe obiekty i urządzenia związane z obsługą parkingu, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 3) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m²;

2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 54. 1. Ustala się tereny pokolejowe do adaptacji na cele rekreacyjne, oznaczone symbolami **1KK/US** i **2KK/US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: ścieżki piesze i rowerowe, niekubaturowe obiekty obsługi turystyki rowerowej, zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 3) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenia: tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ 3 **Ustalenia końcowe**

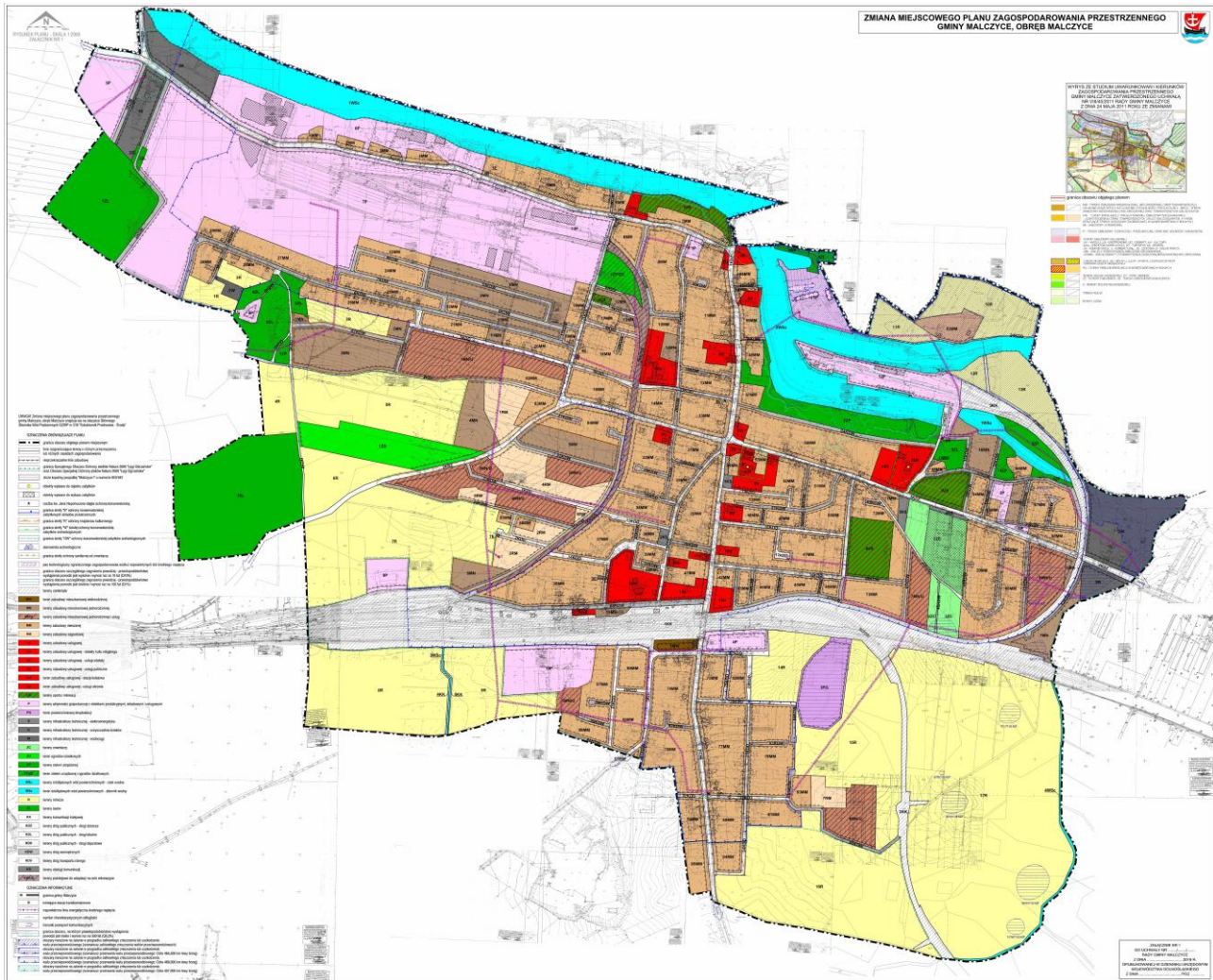
§ 55. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 56. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Malczyce

Załącznik nr 1
do uchwały Nr VI/52/2019
RADY GMINY MALCZYCE
z dnia 26 marca 2019 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce



Załącznik nr 2
do uchwały Nr VI/52/2019
RADY GMINY MALCZYCE
z dnia 26 marca 2019 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z
PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869), Rada Gminy Malczyce rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:
 - 1) modernizacji dróg zbiorczych, dróg lokalnych i dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD;
 - 2) rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.
2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.
3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.
4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.
5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr VI/52/2019
RADY GMINY MALCZYCE
z dnia 26 marca 2019 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Malczyce ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, w dniach od 2 stycznia 2019 r. do 29 stycznia 2019 r., do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.
2. Do ponownie wyłożonego, w dniach od 25 marca 2019 r. do 15 kwietnia 2019 r., do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR VI/52/2019
RADY GMINY MALCZYCE
z dnia 26 marca 2019 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Malczyce, obręb Malczyce

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5 i 221/6 w obrębie Chomiąża, zmienioną przez: uchwałę nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotyczącą zmiany uchwały nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąża, uchwałę nr XXII/164/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotyczącą zmiany uchwały nr XXXVII/162/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąża oraz uchwałę nr XXXVI/200/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu złoża "Chełm".
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy dla tego obszaru w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce.
3. Projektem planu objęto cały obszar obrębu geodezyjnego Malczyce, o powierzchni około 420 ha.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce przyjętego uchwałą nr VIII/40/2011 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, uzupełnionego Zarządzeniem Zastępczym nr 1/2015 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszaru udokumentowanego złoża kopalin do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce oraz zmienionego uchwałą Nr XLVII/258/2018 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce.

Streszczenie procedury formalno-prawnej.

Do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce, Rada Gminy Malczyce przystąpiła uchwałą nr XXXVII/164/09 z dnia 26 czerwca 2009 r. do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5 i 221/6 w obrębie Chomiąża. Wójt Gminy Malczyce obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do

którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. Do projektu planu wpłynęło 16 wniosków, w tym od 3 osób prywatnych. Wszystkie wnioski od instytucji zostały rozpatrzone pozytywnie. Jeden wniosek od osoby prywatnej został w całości rozpatrzony pozytywnie, natomiast dwa wnioski od osób prywatnych zostały rozpatrzone w części pozytywnie – w związku z brakiem wyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla całości wnioskowanych terenów. W wyniku potrzeb formalnych trzykrotnie przystąpiono do zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce:

- uchwała nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotycząca zmiany uchwały nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąży,
- uchwała nr XXII/164/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotycząca zmiany uchwały nr XXXVII/162/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąży,
- uchwała nr XXXVI/200/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu złoży "Chełm".

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Malczycach oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został w większości został zaopiniowany i uzgodniony negatywnie. Wystąpiła również konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w którym Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wystąpił o uszczegółowienie dokumentacji niezbędnej przy składaniu wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Kolejno projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie udostępniony do opiniowania i uzgodnień z instytucjami, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony. W kolejnym kroku powtórnie przekazano projekt Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju wsi w celu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na 4,2691 ha.

W dniu 21 grudnia 2018 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 2 stycznia 2019 r. do 29 stycznia 2019 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Malczycach. W dniu 16 stycznia 2019 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi. W związku z szerszym upublicznieniem projektu zmiany mpzp, w dniu 15 marca 2019 r. ponownie ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie

internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach 25 marca 2019 r. do 15 kwietnia 2019 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Malczycach. W dniu 3 kwietnia 2019 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Gminy Malczyce.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;**

poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, *a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;*

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, *a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;*

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, *a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;*

- **walory ekonomiczne przestrzeni;**

poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, głównie w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

- **prawo własności;**

poprzez *zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);*

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego;**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;**

poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169);**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, jednak z uwzględnieniem wiejskiego charakteru zabudowy i niskiej intensywności historycznego zainwestowania;
- z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej, dodatkowo wyznaczono tereny ciągów pieszo-jezdnymi i ciągów pieszych skracających czas przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania, także na terenach już zainwestowanych oraz zmiany funkcji istniejących budynków;

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Malczyce została opracowana w lutym 2017 r. i przyjęta uchwałą nr XXXIX/208/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 25 lipca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Malczyce. Analiza wykazała, że zapisy studium i planów miejscowych należy uzupełnić o ustalenia wprowadzone zmianami przepisów ustawy o pizp i przepisów odrębnych. Jednocześnie w ocenie wskazano, że plan będący w trakcie opracowania od 2009 r. należy uzupełnić o uzasadnienie wynikające ze zmian wprowadzonych ustawą o rewitalizacji i niezależnie od etapu, na którym jest procedura planistyczna poddać opiniowaniu i uzgodnieniu. Zauważono również, że Gmina Malczyce posiada wystarczające rezerwy pod rozwój inwestycji mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowiąć będą koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją nowych dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Wystąpią natomiast przychody związane z opłatą planistyczną, podatkami od nieruchomości i sprzedażą nieruchomości gminnych. Z uwagi na niewielką ilość planowanych dróg publicznych, przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę oraz bilansowanie się w najbliższych latach planowanych wydatków i przychodów, wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.