



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 sierpnia 2024 r.

Poz. 4218

UCHWAŁA NR IV/33/24 RADY GMINY KUNICE

z dnia 1 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Miodowej i Ogrodowej, obręb Kunice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XLIV/296/22 Rady Gminy Kunice z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Miodowej i Ogrodowej, obręb Kunice, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice przyjętego uchwałą nr LI/341/23 z dnia 30 marca 2023 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Miodowej i Ogrodowej, obręb Kunice, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie lub planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) **części graficznej planu miejscowego** – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;
- 6) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elementy nowej zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż:
 - a) 0,5 m – dla okapów i gzymsów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji,
 - b) 2,5 m – dla balkonów, ganków, werand, wykuszy, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 8) **zabudowie uzupełniającej** – należy przez to rozumieć wolno stojące budynki gospodarcze, wiaty, altany ogrodowe, oranżerie (ogrody zimowe), baseny i oczka wodne;
- 9) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia i budowle do uprawiania sportu i rekreacji wraz z obiektami, instalacjami i urządzeniami technicznymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego;
- 10) **krytych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć kryte w całości lub w części urządzenia i budowle do uprawiania sportu i rekreacji wraz z obiektami, instalacjami i urządzeniami technicznymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty służące działalności z zakresu:
 - a) handlu,
 - b) usług rzemieślniczych,
 - c) turystyki,
 - d) gastronomii,
 - e) zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) nauki,
 - g) edukacji (szkoły podstawowe i ponadpodstawowe),
 - h) sportu i rekreacji,
 - i) kultury i rozrywki,
 - j) kultu religijnego,
 - k) bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - l) usług biurowych i administracji,
 - m) a także usług podobnych do ww., nienależących do innej klasy przeznaczenia terenu;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych w obrębie działki budowlanej w ogólnej powierzchni tejże działki budowlanej (wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki);
- 13) **infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć infrastrukturę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2024 r. poz.604);

- 14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwartą zieleń warstwową, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającą funkcjonalnie, optycznie i akustycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty prawne;
- 16) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust. 1, o łącznej powierzchni **6,8282 ha**, w granicach zgodnych z częścią graficzną planu miejscowego stanowiącą załącznik nr 1.

2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

4. Obowiązujące ustalenia na części graficznej planu miejscowego stanowią:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama z granicą terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające przeznaczenie terenów;
- 5) wymiarowanie linii zabudowy;
- 6) wymiarowanie pasów drogowych;
- 7) pas zieleni izolacyjnej;
- 8) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 9) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny, których przebieg wskazano na części graficznej planu miejscowego.

2. Ustala się tereny oznaczone następujące symbolami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **MN-U-KOP** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub parkingu;
- 4) **MN-US-ZP** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 5) **U-KOP-WS** – teren usług lub parkingu lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) **U-WS-ZP** – teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 7) **UG-US-ZP** – teren usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 8) **U-INS-ZP** – teren usług lub stacji paliw płynnych lub zieleni urządzonej;
- 9) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **KDG** – teren drogi głównej;
- 11) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 12) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z podanym na części graficznej planu miejscowego parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
 - b) budynków stacji transformatorowych i rozdzielni,
 - c) obiektów budowlanych, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;
- 4) na wszystkich terenach dopuszcza się:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) drogi piesze i rowerowe,
 - c) parkingi dla rowerów,

- d) obiekty i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
 - e) obiekty budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
 - f) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 3,
 - g) nieuciążliwe urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej (jak pompownie, hydrofornie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów),
 - h) inwestycje z zakresu łączności publicznej wyłącznie jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu,
 - i) infrastrukturę służącą zatrzymywaniu wód opadowych i roztopowych;
- 5) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 6) elewacje budynków od strony dróg publicznych należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd i przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 7) dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną, stonowaną, wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych;
- 8) określone w rozdziale 3, zasady i parametry kształtowania geometrii dachów na poszczególnych terenach dotyczą bryły głównej budynku i głównych połaci dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń;
- 9) w odniesieniu do budynków i innych obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:
- a) dopuszcza się utrzymanie ich dotychczasowych gabarytów i formy dachów,
 - b) dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały,
 - c) nie dopuszcza się ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, jeżeli ich przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,
 - d) ustala się zakaz nadbudowy, jeżeli ich wysokość jest większa od wysokości ustalonej dla terenów, na których się znajdują,
 - e) w przypadku remontu, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub odbudowy budynków, które w stanie istniejącym nie odpowiadają charakterystyce zabudowy określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenów, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych, pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy;
- 10) w odniesieniu do działek zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:
- a) dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających ze stanu istniejącego zagospodarowania działki budowlanej,
 - b) w przypadku gdy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu lub intensywność zabudowy działki budowlanej przekraczają wskaźniki określone w ustaleniach dla danego terenu, dopuszcza się utrzymanie istniejących wskaźników, ale ustala się zakaz ich powiększania,
 - c) jeżeli udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie spełnia warunku określonego w ustaleniach dla danego terenu, ustala się zakaz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) zakazuje się kształtowania elewacji budynków:
- a) przy zastosowaniu sidingu,
 - b) z drewnianych bali nieotynkowanych,

c) z blachy nieotynkowanej.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m. in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe, komunalne, przemysłowe), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami, z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);
- 3) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska, zgodnych z ograniczeniami i zakazami w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw – ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi; wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieuszczelnionych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 8) powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami; odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych;
- 9) ustala się zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 10) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 11) w granicach terenów 1MN, 1MN-U, 1MN-U-KOP, 2MN-U-KOP, 1MN-US-ZP zakazuje się lokalizacji usług kwalifikujących się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się, że dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) MN – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) MN-U-KOP – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) MN-US-ZP – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) UG-US-ZP – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

6) U-KOP-WS, U-WS-ZP, U-INS-ZP, WS, KDG, KDD, KR – przepisy odrębne nie określają dopuszczalnego poziomu hałasu.

3. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

4. Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tereny oznaczone **KDG**, **KDD** i **UG-US-ZP** stanowią obszary przestrzeni publicznej;

2) w przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie:

- a) elementów zieleni urządzonej,
- b) oświetlenia,
- c) drogowskazów,
- d) znaków i sygnałów drogowych,
- e) obiektów infrastruktury technicznej,
- f) wiat przystankowych;

3) tymczasowe obiekty usługowe dopuszcza się w granicach terenu UG-US-ZP.

§ 8. 1. Obszar objęty planem znajduje się częściowo na obszarze narażonym na zalanie wodami powodziowymi w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej dla scenariusza uszkodzenia zapory zb. Słup.

2. Obszar narażony na zalanie, o którym mowa w ust.1, nie stanowi obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego zmiana zagospodarowania jest możliwa wyłącznie na zasadach określonych w ustawie Prawo wodne.

§ 9. 1. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości nie określa się.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) dla terenów MN, MN-U, MN-U-KOP i MN-US-ZP:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°;

2) dla terenów niewymienionych w pkt 1:

- a) minimalna powierzchnia działki – 50 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi nie może być mniejszy niż 45°.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) obowiązuje nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 pkt 4;
- 3) w strefach kontrolowanych nad gazociągami średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 pkt 5;
- 4) wyznacza się strefy sanitarne w odległości 50 m i 150 m od granic istniejącego Cmentarza Parafialnego w Kunicach, w których:

- a) działania inwestycyjne związane ze zmianą zagospodarowania wymagają uwzględnienia zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
- b) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad sytuowania:
 - zabudowań mieszkalnych,
 - zakładów produkujących artykuły żywności,
 - zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 5) wyznacza się pas zieleni izolacyjnej w granicach którego obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz nakaz nasadzenia zieleni warstwowej na całej szerokości pasa; przebieg pasa zieleni izolacyjnej określony został na części graficznej planu miejscowego, a jego szerokość wynosi:
 - a) 5,0 m – wzdłuż granicy terenu IMN-US-ZP,
 - b) 10,0 m – wzdłuż granicy terenu IMN;
- 6) w sąsiedztwie pasa drogowego drogi krajowej nr 94, występują ograniczenia w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych; odległość nowych obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 94 – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku realizacji w liniach rozgraniczających teren U-INS-ZP stacji paliw płynnych, ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości: podziemnych zbiorników magazynowych paliw płynnych, podziemnych lub nadziemnych zbiorników gazu płynnego, odmierzaczy paliw płynnych i gazu płynnego, od budynków, granicy lasu, granicy sąsiadującej działki oraz innych form zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie ograniczający możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – ponieważ nie dopuszcza się budowy urządzeń o takiej mocy.

§ 11. 1. Określa się granicę terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonego w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., jako tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust.1, zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, wyznaczono następujące zadanie o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) K180 - Legnica-Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w aglomeracji Legnica. Legnickie Pole-Modernizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków na terenie Legnickie Pole wraz z elementami sieci kanalizacji deszczowej.

3. Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego:

- 1) w granicach terenu o którym mowa w ust.1, ujęta została następująca postulowana inwestycja – „inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego”;
- 2) w bezpośrednim sąsiedztwie terenu o którym mowa w ust. 1, ujęty został następujący postulat: przebudowa DK94 odc. Krzywa – Chojnów, odc. Chojnów – Legnica, odc. Legnica – Prochowice, odc. Prochowice – Mazurowice oraz odc. Siechnice – Stanowice.

§ 12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym istniejące ulice: Miodową, Ogrodową, Lawendową i Cisową.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym tj. z drogą krajową nr 94, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla terenów 1U-INS-ZP i 2U-INS-ZP ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym tj. drogą krajową nr 94 (ul. Legnicka) wyłącznie poprzez istniejące drogi, w szczególności poprzez ul. Ogrodową.

4. Dla terenów 1MN-U-KOP, 2MN-U-KOP i 1U-KOP-WS ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym tj. drogą krajową nr 94 (ul. Legnicka) wyłącznie poprzez istniejące drogi, w szczególności poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR (ul. Lawendowa).

5. Dla terenu 1MN-U ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym tj. drogą krajową nr 94 (ul. Legnicka) wyłącznie poprzez istniejące drogi, w szczególności poprzez teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 2KDD (ul. Cisowa).

6. Dla terenu 1MN ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym tj. drogą krajową nr 94 (ul. Legnicka) wyłącznie poprzez istniejące drogi, w szczególności poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR i 2KR oraz poprzez tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD.

7. Dla terenów 1MN-US-ZP i 1UG-US-ZP ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym tj. drogą krajową nr 94 (ul. Legnicka) wyłącznie poprzez istniejące drogi, w szczególności poprzez tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD.

8. Dla terenu 1U-WS-ZP ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym przez drogi wewnętrzne zrealizowane w granicach terenu 1UG-US-ZP lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

9. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla:

- 1) drogi głównej – KDG;
- 2) dróg dojazdowych – KDD;
- 3) komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

10. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na części graficznej planu miejscowego dróg wewnętrznych, o ile wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla których ustala się minimalną szerokość 5,0 m.

11. Dla niewyznaczonych na części graficznej planu miejscowego dróg wewnętrznych realizowanych w granicach terenów 1U-INS-ZP, 2U-INS-ZP, 1MN-U-KOP, 2MN-U-KOP oraz 1MN-U – wyklucza się możliwość ich bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 94 (ul. Legnicka).

12. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi.

§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę – sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) projektowane sieci telekomunikacyjne, dystrybucyjne elektroenergetyczne i gazowe, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować jako sieci podziemne;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, będących wyposażeniem zapewniającym możliwość użytkowania obiektów zlokalizowanych na danym terenie zgodnie z ich przeznaczeniem, wyłącznie na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie z systemu istniejących lub projektowanych wodociągów; dopuszcza się ujęcia wody indywidualne; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowych i gospodarczych;
- 2) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych – odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej kanalizacji sanitarnej; indywidualne systemy odprowadzania ścieków dopuszcza się wyłącznie w sytuacjach przewidzianych w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) odprowadzania wód opadowych i roztopowych – stosowanie rozwiązań służących zatrzymywaniu wód opadowych i roztopowych, takich jak doły chłonne, zbiorniki retencyjne, odprowadzanie wód na własny teren nieutwardzony oraz inne formy służące zatrzymaniu wód, na zasadach określonych przepisami odrębnymi; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych; zabrania się wykonywania swobodnego spływu wód w kierunku pasa drogowego i zalewania ulic i terenów sąsiednich;
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych oraz z odnawialnych źródeł energii,
 - b) rozbudowa i przebudowa sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych,
 - c) wzdłuż przebiegu istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych SN i nN-0,4kV, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, obowiązują pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) o szerokości w poziomie – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii),
 - d) wyznaczenie pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może wprowadzać obostrzenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - e) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych lokalizacja nowych obiektów budowlanych, lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zmiana w istniejącym zagospodarowaniu terenu oraz nasadzenia zieleni wysokiej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy,
 - g) zasadom określonym w przepisach odrębnych podlega również budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inne roboty budowlane, w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż – 2,5 m dla linii kablowych SN i nN,
 - h) dopuszcza się budowę niewyznaczonych na części graficznej planu miejscowego stacji elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych SN/nN) w wykonaniu wewnętrznym, kubaturowym lub napowietrznym (słupowym); dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji elektroenergetycznych; stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek; dopuszcza się sytuowanie budynków stacji ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile nie koliduje to z przepisami odrębnymi,
 - i) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych,
 - j) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie możliwa na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

- k) lokalizacja poszczególnych nowych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych SN i nN-0,4kV, w odległości (mierzonej w poziomie) nie mniejszej niż - 0,7 m po każdej ze stron od osi linii; w przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równoległe obok siebie, pas technologiczny liczy 0,7 m dla SN od osi skrajnej linii;
- 5) zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz płynny,
 - b) dla przebiegających przez obszar objęty planem gazociągów średniego ciśnienia (ś/c), obowiązują wzdłuż ich przebiegu, strefy kontrolowane o szerokości 1,0 m, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu; zagwarantowanie dostępności do gazociągów dla służb eksploatacyjnych – na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, stosowanie indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych grupowych kotłowni oraz stosowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;
- 7) infrastruktury telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i obiektów telekomunikacyjnych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie na zasadach określonych w § 5 pkt 4.

3. Ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) na terenach MN, MN-U, MN-U-KOP, MN-US-ZP oraz UG-US-ZP dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW;
- 2) na terenach U-KOP-WS, U-WS-ZP oraz U-INS-ZP dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW;
- 3) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego na terenach wymienionych w pkt 1 i 2 dopuszcza się wyłącznie jako zamontowane na dachach i ścianach budynków, tj. jako urządzenia inne niż wolnostojące;
- 4) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się inne niż wymienione w pkt 1 - 3 odnawialne źródła energii, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni; maksymalna moc zainstalowana urządzeń nie większa niż 100 kW.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, z wykluczeniem usług edukacji i usług kultu religijnego,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) parkingi i miejsca postojowe,
 - d) garaże wolnostojące i wbudowane,
 - e) zabudowa uzupełniająca;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,25,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery: 1 m.p. na 1 lokal mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
 - f) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić wg wskaźnika:
 - dla pojazdów innych niż rowery: 1 m.p. na 50 m² powierzchni lokalu usługowego,
 - dla rowerów: 1 m.p. na 50 m² powierzchni lokalu usługowego,
 - g) miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 4) charakterystyka zabudowy:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) zabudowa usługowa – wyłącznie wbudowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - f) ustala się wyłącznie dachy:
 - dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub wielospadowe,
 - dla budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 30° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
 - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej,
 - kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym lub grafitowym,
 - g) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,
 - h) dopuszcza się możliwość łączenia budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, w tym również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem **1MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi, z wykluczeniem usług edukacji i usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) parkingi i miejsca postojowe,
 - c) garaże wolnostojące i wbudowane,
 - d) zabudowa uzupełniająca;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – 0,25,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza – 0,4,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi lub wolnostojącymi – 0,4,
- zabudowa usługowa – 0,5,

b) maksymalna intensywność zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – 0,5,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza – 0,8,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi lub wolnostojącymi – 0,8,
- zabudowa usługowa – 1,0,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery:

- 1 m.p. na 1 lokal mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
- 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
- w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić wg wskaźnika: 1 m.p. na 50 m² powierzchni lokalu usługowego;

f) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów: 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu lub lokalu usługowego,

g) miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,

h) teren częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 10 oraz przepisami odrębnymi;

4) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza,

b) zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się wyłącznie dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub wielospadowe,
- dla budynków mieszkalnych, usługowych oraz budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 35° - max 45°,
- dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej,

- kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym lub grafitowym,

g) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,

h) dopuszcza się możliwość łączenia budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, w tym również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;

5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;

6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub parkingu, oznaczonych symbolami **1MN-U-KOP** i **2MN-U-KOP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi, z wykluczeniem usług edukacji i usług kultu religijnego,

c) parking;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja drogowa wewnętrzna,

b) garaże wbudowane,

c) zabudowa uzupełniająca;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – 0,25,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza – 0,4,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi lub wolnostojącymi – 0,4,

- zabudowa usługowa – 0,5,

- zabudowa związana z obsługą parkingu – 0,1,

b) maksymalna intensywność zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – 0,5,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza – 0,8,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi lub wolnostojącymi – 0,8,

- zabudowa usługowa – 1,0,

- zabudowa związana z obsługą parkingu – 0,2,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) tereny częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 10 oraz przepisami odrębnymi;

4) miejsca do parkowania:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery:

- 1 m.p. na 1 lokal mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),

- 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,

- w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić wg wskaźnika: 1 m.p. na 50 m² powierzchni lokalu usługowego,
 - 1 m.p. na 30 m² powierzchni obiektu związanego z obsługą parkingu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów: 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu lub lokalu usługowego,
 - c) miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 5) charakterystyka zabudowy:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana w budynku o innym przeznaczeniu,
 - c) zabudowa związana z obsługą parkingu – wolnostojąca lub wbudowana w budynku o innym przeznaczeniu,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) ustala się wyłącznie dachy:
 - dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub wielospadowe,
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalnych z usługami wbudowanymi oraz związanych z obsługą parkingu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 35° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wbudowanych garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
 - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej,
 - kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym lub grafitowym,
 - h) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,
 - i) dopuszcza się możliwość łączenia budynków gospodarczych, wbudowanych garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, w tym również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **IMN-US-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, z wykluczeniem usług edukacji i usług kultu religijnego,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,

- c) parkingi i miejsca postojowe,
 - d) garaże wolnostojące i wbudowane,
 - e) zabudowa uzupełniająca;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,25,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) w zakresie usług sportu i rekreacji dopuszcza się: terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, tymczasowe obiekty budowlane, obiekty o przekryciu namiotowym lub o powłokach pneumatycznych, place zabaw, skateparki oraz zabudowę związaną z obsługą urządzeń sportowych: szatnie, sanitariaty, budynki gospodarcze, wiaty, altany;
- 4) miejsca do parkowania:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery:
 - 1 m.p. na 1 lokal mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
 - 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić wg wskaźnika: 1 m.p. na 50 m² powierzchni lokalu usługowego,
 - 1 m.p. na 100 m² powierzchni obiektu sportu i rekreacji,
 - 1 m.p. na 500 m² powierzchni terenu zieleni urządzonej,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów:
 - 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu lub lokalu usługowego,
 - 1 m.p. na 100 m² powierzchni obiektu sportu i rekreacji,
 - 1 m.p. na 500 m² powierzchni terenu zieleni urządzonej,
 - c) miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 5) charakterystyka zabudowy:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana w budynku o innym przeznaczeniu,
 - c) zabudowa usług sportu i rekreacji – wolnostojąca lub wbudowana w budynku o innym przeznaczeniu,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) ustala się wyłącznie dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe,
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 30° - max 45°,
 - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej,

- kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym lub grafitowym,
- w odniesieniu do obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się obiekty o przekryciu namiotowym lub powłokach pneumatycznych lub inne rozwiązania technologiczne,

h) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,

i) dopuszcza się możliwość łączenia budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, w tym również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 18. Dla terenu usług lub parkingu lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **1U-KOP-WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi, z wykluczeniem usług edukacji i usług kultu religijnego,
- b) parking,
- c) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- b) garaże wbudowane,
- c) zabudowa uzupełniająca,
- d) urządzenia wodne z wykluczeniem stawów rybnych oraz stawów do oczyszczania ścieków i rekreacji;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery:
 - 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - 1 m.p. na 30 m² powierzchni obiektu związanego z obsługą parkingu,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów: 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
- g) miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
- h) teren częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 10 oraz przepisami odrębnymi;

4) charakterystyka zabudowy:

- a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
- c) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- d) ustala się wyłącznie dachy:
 - dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub wielospadowe,

- dla budynków usługowych oraz związanych z obsługą parkingu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 35° - max 45°,
- dla budynków gospodarczych, wbudowanych garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej,
- kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym lub grafitowym,

e) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,

f) dopuszcza się możliwość łączenia budynków gospodarczych, wbudowanych garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, w tym również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;

5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;

6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 19. Dla terenu usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1U-WS-ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi, z wykluczeniem usług edukacji i usług kultu religijnego,
- b) wody powierzchniowe śródlądowe,
- c) zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- b) parkingi i miejsca postojowe,
- c) garaże wbudowane,
- d) zabudowa uzupełniająca,
- e) urządzenia wodne z wykluczeniem stawów rybnych oraz stawów do oczyszczania ścieków i rekreacji;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,25,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery:

- 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
- 1 m.p. na 500 m² powierzchni terenu zieleni urządzonej,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów:

- 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
- 1 m.p. na 500 m² powierzchni terenu zieleni urządzonej,

g) miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,

- h) teren częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 10 oraz przepisami odrębnymi;
- 4) charakterystyka zabudowy:
- a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - c) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - d) ustala się wyłącznie dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe,
 - dla budynków usługowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 35° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wbudowanych garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
 - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do dowolnej granicy działki budowlanej z tolerancją do 5°,
 - kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym lub grafitowym,
 - w odniesieniu do obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się obiekty o przekryciu namiotowym lub powłokach pneumatycznych lub inne rozwiązania technologiczne,
 - e) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,
 - f) dopuszcza się możliwość łączenia budynków gospodarczych, wbudowanych garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, w tym również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 20. Dla terenu usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1UG-US-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usług gastronomii,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, z wykluczeniem usług edukacji i usług kultu religijnego,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) parkingi i miejsca postojowe,
 - d) zabudowa uzupełniająca;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,25,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) w zakresie usług sportu i rekreacji dopuszcza się: terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, tymczasowe obiekty budowlane, obiekty o przekryciu namiotowym lub o powłokach pneumatycznych, place zabaw, skateparki oraz zabudowę związaną z obsługą urządzeń sportowych: szatnie, sanitariaty, budynki gospodarcze, wiaty, altany;

4) miejsca do parkowania:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery:

- 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu usługowego w tym usług gastronomii,
- 1 m.p. na 100 m² powierzchni obiektu sportu i rekreacji,
- 1 m.p. na 500 m² powierzchni terenu zieleni urządzonej,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów:

- 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu usługowego w tym usług gastronomii,
- 1 m.p. na 100 m² powierzchni obiektu sportu i rekreacji,
- 1 m.p. na 500 m² powierzchni terenu zieleni urządzonej,

c) miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;

5) charakterystyka zabudowy:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

c) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków,

d) dla usług sportu i rekreacji ustala się dachy:

- dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe, płaskie oraz obiekty o przekryciu namiotowym, powłokach pneumatycznych lub inne rozwiązania technologiczne,
- w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych – zleca się kąt nachylenia głównych połaci dachowych min 30° - max 45°, symetryczne spadki głównych połaci dachowych, układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej, pokrycie dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym lub grafitowym,

e) dla zabudowy innej niż w pkt 5 lit.d, ustala się wyłącznie dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe,
- dla budynków usługowych w tym usług gastronomii o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 35° - max 45°,
- dla budynków gospodarczych, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
- symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej,
- kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym lub grafitowym,

f) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,

g) dopuszcza się możliwość łączenia budynków gospodarczych, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, w tym również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;

- 6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 21. Dla terenów usług lub stacji paliw płynnych lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1U-INS-ZP** i **2U-INS-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) stacja paliw płynnych,
 - c) zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) parkingi i miejsca postojowe,
 - c) zabudowa uzupełniająca;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dla terenu 2U-INS-ZP obowiązuje pas zieleni izolacyjnej którego przebieg został określony na części graficznej planu, a ustalenia zawarto w § 2 pkt 14 oraz § 10 ust. 1 pkt 5;
- 4) miejsca do parkowania:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery:
 - 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - 1 m.p. na 20 m² powierzchni obiektu stacji paliw,
 - 1 m.p. na 500 m² powierzchni terenu zieleni urządzonej,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów:
 - 1 m.p. na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - 1 m.p. na 20 m² powierzchni obiektu stacji paliw,
 - 1 m.p. na 500 m² powierzchni terenu zieleni urządzonej,
 - c) miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 5) charakterystyka zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) dla stacji paliw płynnych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub inne rozwiązania technologiczne,
 - e) dla zabudowy innej niż stacje paliw ustala się wyłącznie dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe,
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 30° - max 45°,

- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej,
- kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym lub grafitowym,

f) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,

g) dopuszcza się możliwość łączenia budynków gospodarczych, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, w tym również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 22. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **1WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia wodne z wykluczeniem stawów rybnych oraz stawów do oczyszczania ścieków i rekreacji,
- b) komunikacja drogowa wewnętrzna;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zachowanie drożności istniejącego rowu melioracyjnego oraz zagospodarowanie w obrębie rowu i jego sąsiedztwie zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się realizację obiektów mostowych, przejazdów oraz częściowe zrurowanie rowu melioracyjnego, w tym na potrzeby zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 1U-INS-ZP – na warunkach określonych w § 12 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zaleca się utrzymanie istniejącego korytarza ekologicznego wzdłuż rowu melioracyjnego, w tym różnorodności biologicznej i istniejących zadrzewień,
- d) nie dopuszcza się zabudowy budynkami i obiektami kubaturowymi;

4) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;

5) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 23. Dla terenu drogi głównej, oznaczonego symbolem **1KDG**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej – droga krajowa nr 94;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) przystanki i zatoki autobusowe,
- b) miejsca postojowe;

3) klasa drogi: droga główna – G;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejącym, w tym szerokość odcinka w granicach planu min. 5,6 m - max. 9,8 m,
- b) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,
- c) ustala się obowiązek realizacji chodnika dla pieszych oraz drogi rowerowej,
- d) ruch pieszy i rowerowy należy oddzielić od jezdni ze względu na duże natężenie ruchu oraz konieczność zapewnienia bezpieczeństwa,

- e) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 7,
- f) teren znajduje się częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 50 m oraz o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 10 oraz przepisami odrębnymi.

§ 24. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej – ul. Miodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: miejsca postojowe;
- 3) klasa drogi: droga dojazdowa – D;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: min 12,2 m – max 12,5 m,
 - b) obowiązuje ustalony na części graficznej planu miejscowego trójkąt widoczności o wymiarach min. 6,0 m x 6,0 m,
 - c) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,
 - d) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 7.

§ 25. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **2KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej – ul. Cisowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: miejsca postojowe;
- 3) klasa drogi: droga dojazdowa – D;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: min 5,2 m – max 7,0 m,
 - b) obowiązuje ustalony na części graficznej planu miejscowego trójkąt widoczności o wymiarach min. 5,0 m x 5,0 m,
 - c) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,
 - d) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 7,
 - e) teren znajduje się częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 10 oraz przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **1KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej – ul. Lawendowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: miejsca postojowe;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - b) obowiązują ustalone na części graficznej planu miejscowego trójkąty widoczności o wymiarach min. 5,0 x 7,5 m oraz plac manewrowy o wymiarach 10,0 m x 20,0 m,
 - c) teren znajduje się częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 10 oraz przepisami odrębnymi.

§ 27. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **2KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: miejsca postojowe;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: min. 4,9 m.

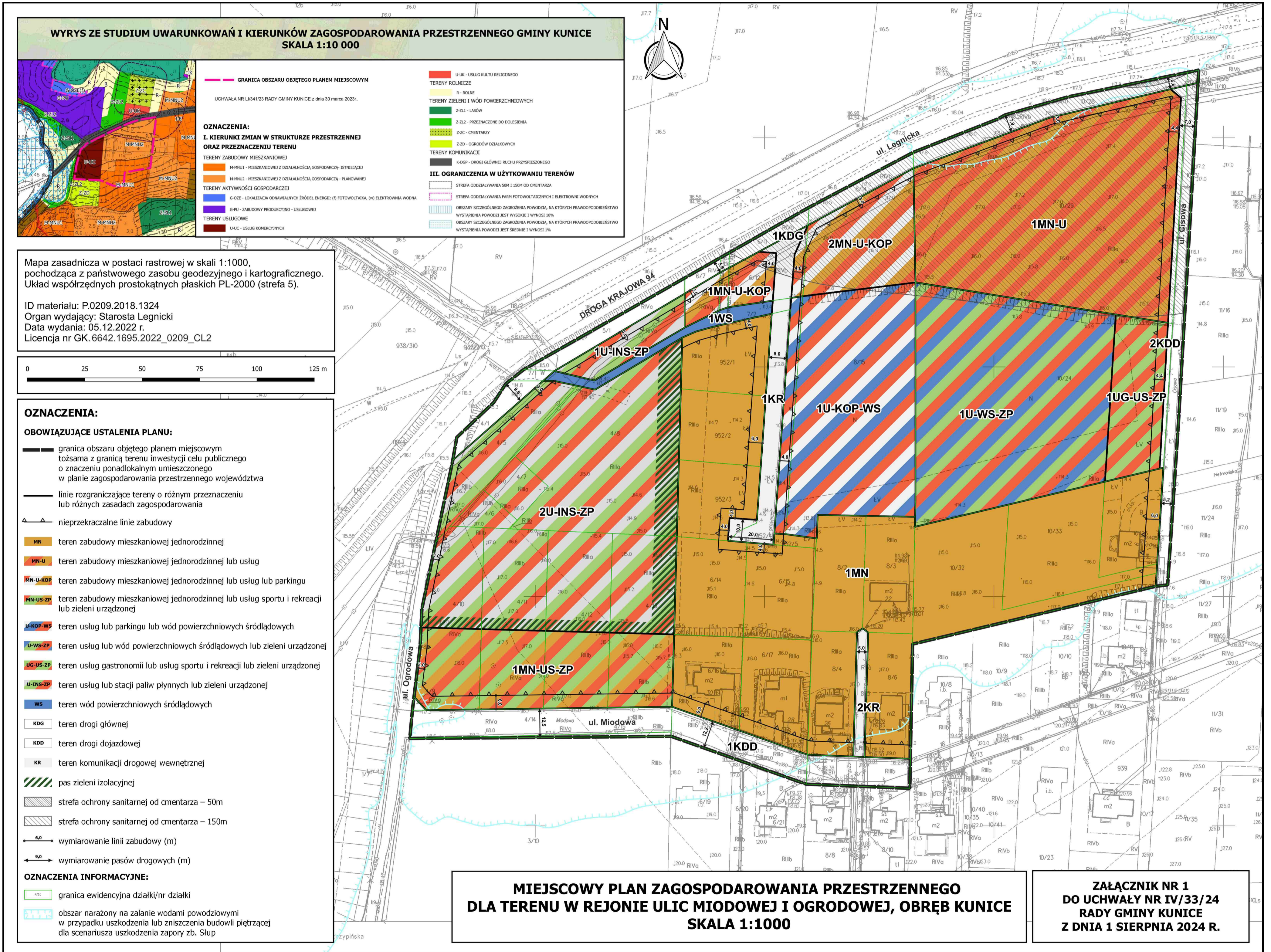
§ 28. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości – 30%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kunice:
Grzegorz Sieradzki



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/33/24
Rady Gminy Kunice
z dnia 1 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod względem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:

- 1) wystąpi konieczność realizacji dróg;
- 2) nie wystąpi konieczność realizacji sieci i urządzeń systemu wodociągowego, kanalizacyjnego oraz oświetlenia ulic, stanowiących inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

2. Plan wyznacza teren 1KDG – obejmujący działki, które zgodnie ze stanowiskiem GDDKiA, stanowią własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Zostały one nabyte na podstawie decyzji DUL Wojewody Dolnośląskiego Nr I-Pd-7/06 z dnia 31.05.2006 r. określającej lokalizację niezrealizowanego do tej pory zadania inwestycyjnego pn. „*Rozbudowa drogi krajowej nr 94 na odcinku Legnica - Prochowice od km 32+718 do km 43+520 oraz przebudowy obiektów inżynierskich w wojewódzkie dolnośląskim*”.

3. Plan wyznacza dwa tereny komunikacji drogowej publicznej:

- 1) 1KDD - teren drogi dojazdowej ul. Miodowa;
- 2) 2KDD - teren drogi dojazdowej ul. Cisowa.

4. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, finansowane będą zgodnie z obowiązującymi zasadami finansowania oraz przepisami o finansach publicznych, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także innych środków zewnętrznych.

5. Uzbrojenie terenu objętego projektem planu w sieci oraz urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz, realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/33/24
Rady Gminy Kunice
z dnia 1 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Miodowej i Ogrodowej, obręb Kunice, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 kwietnia 2024 r. do 20 maja 2024 r.

2. Z zachowaniem ustalonego na dzień 6 czerwca 2024 r. terminu, wpłynęły dwa pisma zawierające łącznie cztery uwagi dotyczące ustaleń projektu planu, sformułowane przez osoby fizyczne.

3. Uwag do projektu planu podczas dyskusji publicznej przeprowadzonej w Urzędzie Gminy w Kunicach w dniu 14 maja 2024 r. nie wniesiono, ze względu na brak uczestników dyskusji.

4. Wójt Gminy Kunice rozpatrzył uwagi Zarządzeniem nr 80/24 z dnia 26 czerwca 2024 r., wszystkie uwagi zostały przez Wójta Gminy nieuwzględnione.

5. **Rada Gminy Kunice po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia wszystkich czterech** wniesionych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz przedłożonych jako nieuwzględnione przez Wójta Gminy **uwag**, o treści:

1) „*Zwracam się prośbą o rozszerzenie przeznaczenia terenu 1U-KOP-WS znajdującego się na działce 8/15 o możliwość zabudowy jednorodzinnej*” – **uznając uwagę za nieuzasadnioną**. Uzasadnienie:

Wnosząca uwagę, złożyła również wniosek na etapie obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Wniosek został rozpatrzony Zarządzeniem nr 22/23 Wójta Gminy Kunice z dnia 24 lutego 2023 r. oraz niemal w całości uwzględniony.

Zgodnie z wnioskiem strony:

- a) rozszerzono przeznaczenie podstawowe dotychczasowego terenu 2U o zabudowę usługową (usługi komercyjne) oraz o zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Nowe przeznaczenie i oznaczenie tego terenu to 2MN-U-KOP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub parkingu. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zastosowane klasy przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,
- b) zwiększono powierzchnię obszaru oznaczonego jako teren 2U. W wyniku zmiany ustaleń planu, dotychczasowe tereny 1ZP (teren zieleni urządzonej) i 1W (teren wód powierzchniowych), połączono w jeden teren oznaczony symbolem 1U-KOP-WS. Przeznaczenie tego terenu to teren usług lub parkingu lub wód powierzchniowych śródlądowych. Są to trzy przeznaczenia podstawowe.
- c) rozszerzono przeznaczenie podstawowe dla terenów 1ZP, 1W o możliwość zagospodarowania tego terenu jako parking. W wyniku zmiany ustaleń planu, tereny 1ZP i 1W połączono w jeden teren, którego przeznaczenie poszerzono o możliwość realizacji usług i parkingu - oznaczony symbolem 1U-KOP-WS.

Wniosku nie uwzględniono wyłącznie w zakresie zwiększenia maksymalnego wskaźnika zabudowy dla obszaru 2U – ponieważ byłoby to niezgodne ze studium.

Teren którego dotyczy uwaga, tj. południowa część dz. nr 8/15 stanowi w stanie istniejącym zarośnięty zbiornik wodny. Inwestor nie wnosił na etapie rozpoczęcia procedury planistycznej o przeznaczenie terenów 1ZP, 1W pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wnioskowana zmiana przeznaczenia terenu wymagałoby przeprojektowania układu komunikacyjnego ze względu na problemy z uzgodnieniem nowych normatywnych zjazdów z drogi krajowej nr 94.

Uwzględnienie uwagi wymagałoby powtórzenia etapu opiniowania i uzgadniania oraz etapu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, co opóźni możliwość realizacji innych inwestycji o kilka miesięcy.

2) „W nowym projekcie MPZP nie uwzględniono istniejącego na działce nr 7/2 rowu melioracyjnego biegnącego wzdłuż drogi IKR (ul. Lawendowa), który to rów istnieje w rzeczywistości i odprowadza wody powierzchniowe (opadowe) oraz wody z podziemnych drenów z terenów znajdujących się powyżej działek nr 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/11, 8/12. Jednocześnie informuję, że obecnie obowiązujący MPZP uwzględnia lokalizację i przebieg rowu wzdłuż drogi IKDW – w nowym projekcie – IKR, zapewniającego odprowadzenie wód opadowych z pobliskich działek oraz zapobiegający ich podtopieniu. Ponadto w nowym projekcie MPZP nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca działki nr 8/15 została ustalona na działce nr 7/2 (rów melioracyjny) należącej do Skarbu Państwa. Linia ta została ustalona w projekcie w sposób wadliwy, bez uwzględnienia konieczności zapewnienia odprowadzenia wód gruntowych. W związku z powyższym wnoszę o naniesienie na projektowaną mapę MPZP istniejącego na dz. nr 7/2 rowu melioracyjnego zgodnie z rzeczywistym przebiegiem działki nr 7/2 (wzdłuż IKR do działki nr 952/5) i nadanie jej symboli IWS oraz odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działki nr 8/15 od działki nr 7/2 (rowu). Nie uwzględnienie w nowym MPZP rowu na działce nr 7/2 prowadzącego do działki nr 952/5 może w przyszłości spowodować, że rów ten nie będzie udrażniany, co w konsekwencji może powodować podtopienia i zalewania należących do mnie działek 6/14, 6/15, 952/1, 952/2, 952/3, 952/4, 952/5.” – **uznając uwagę za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

W aktualnym stanie prawnym właścicielem działki nr 7/2 obręb Kunice jest Skarb Państwa, w imieniu którego zasobem nieruchomości gospodaruje Starosta Legnicki. Na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, właściciel dz. nr 7/2 nie wniósł wniosków dotyczących zagospodarowania lub też bezwzględnego zachowania rowu melioracyjnego.

W wyniku zmiany ustaleń planu, dotychczasowe tereny 1ZP (teren zieleni urządzonej), 1W i 2W (tereny wód powierzchniowych), połączono w jeden teren oznaczony symbolem 1U-KOP-WS. Nowe przeznaczenie tego terenu to: teren usług lub parkingu lub wód powierzchniowych śródlądowych. Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zastosowane klasy przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie. Tym samym ustalenia planu nie wskazują na bezwzględny nakaz likwidacji istniejącego rowu.

Należy zaznaczyć, iż stosownie do art. 197 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, drenowania oraz rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie są zaliczane do urządzeń melioracji wodnych. Zgodnie z art. 199 ust. 1 ustawy Prawo wodne, wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonywania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Jeżeli kwestie prawne odwodnienia działek sąsiednich w tym drenowanie, zostały uregulowane zgodnie z ustawą Prawo wodne, uzyskane pozwolenia i decyzje administracyjne pozostaną w mocy.

Projekt planu został przedłożony przy piśmie znak: GP 6721.1.9.2022.2023 z dnia 24 kwietnia 2023 r. do uzgodnienia Dyrektorowi Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i został pozytywnie uzgodniony w trybie DECYZJI nr 264/RPP/M-486/2023 z dnia 15 maja 2023 r.

Wyznaczona linia zabudowy ustalona na działce nr 7/2 została wyznaczona w sposób prawidłowy, uwzględniając szeroki zakres możliwości zagospodarowania terenu 1U-KOP-WS. Wnoszący uwagę nie posiada tytułu prawnego ani do działki nr 7/2 ani do dz. nr 8/15. Właściciele tych nieruchomości nie wnieśli zastrzeżeń do przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Podkreślić należy, iż zgodnie z § 28. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, „w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Natomiast zgodnie z § 29. dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.

- 3) „*Wnoszę o naniesienie na projektowaną mapę MPZP granicy działki 952/3 i 952/4 zgodną z rzeczywistym skośnym przebiegiem granicy pomiędzy tymi działkami wraz z korektą obowiązującej linii zabudowy. Powyższa zmiana pozwoli na praktyczniejsze zagospodarowanie działki nr 952/3.*” – **uznając uwagę za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Zgodnie z art.1 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ład przestrzenny i zrównoważony rozwój przyjmuje się za podstawę wszystkich działań regulowanych ustawą. Wydzielona działka 952/4 jest zakończona w sposób wykluczający możliwość praktycznego, racjonalnego, bezpiecznego i funkcjonalnego dojazdu do nieruchomości.

Dojazd do nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę winien spełniać szereg warunków, m.in. umożliwiać dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej, pogotowia ale także śmieciarek. Zgodnie z przepisami droga pożarowa powinna zapewniać przejazd bez cofania lub powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m. Dla niskiej zabudowy jednorodzinnej droga pożarowa i plac manewrowy nie są wymagane, ale projektując układ komunikacyjny należy mieć zawsze na względzie jego funkcjonalność i bezpieczeństwo ruchu, czego obecnie wydzielone zakończenie pasa drogowego nie zapewnia.

- 4) „*Jako właściciel wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 952/1 z symbolu 1MN na symbol 1MN-U-KOP.*” – **uznając uwagę za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Inwestor nie wnosił na etapie rozpoczęcia procedury planistycznej o przeznaczenie terenu działki nr 952/1 pod teren usług (U) lub teren parkingu (KOP). Wniosek złożony przez Inwestora w dniu 21.03.2021 r. został uwzględniony i uznany za zasadny, stanowił on jedną z przesłanek dla przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego (został wymieniony w uzasadnieniu do uchwały inicjującej). Zgodnie z pkt 2 ww. wniosku, Inwestor wniósł o zmianę przeznaczenia działek nr 6/8, 6/10, 6/12 na symbol 2MN/KS/2U. Wniosek ten został uwzględniony i dla dz. nr 6/8, 6/10, 6/12 nowe przeznaczenie terenu to 1MN-U-KOP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub parkingu, czyli zgodny z wnioskiem inwestora, ale zapisany wg nowej nomenklatury urbanistycznej ustalonej w randze rozporządzenia.

Uwzględnienie uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu działki nr 952/1 wymagałoby powtórzenia etapu opiniowania i uzgadniania oraz etapu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, co opóźni możliwość realizacji innych inwestycji o kilka miesięcy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/33/24

Rady Gminy Kunice

z dnia 1 sierpnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę