

RADA GMINY OLAWA

Uchwała Nr XVIII/215/2004 Rady Gminy Olawa z dnia 5 lipca 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie wsi Stanowice w gminie Olawa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VI/67/2003 z dnia 25 kwietnia 2003r. Rady Gminy Olawa w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Olawa, Rada Gminy Olawa uchwala, co następuje:

DZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Olawa, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony na mapie w skali 1:2000.
2. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 12) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 stanowiący załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunek planu – rysunek na mapie w skali 1:2 000, który stanowi załącznik graficzny do uchwały,
- 3) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 4) przeznaczenie podstawowe – funkcja wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu, z zastrzeżeniem możliwości sytuowania przeznaczenia uzupełniającego,
- 5) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie występują samodzielnie na danym terenie,
- 6) warunkowa linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny ulic wewnętrznych, których realizacja uzależniona jest od sposobu dokonania podziału terenu,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 8) mieszkanie – zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych mający odrębne wejście, wydzielonymi stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki dla stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego,
- 9) mieszkanie towarzyszące – mieszkanie, o którym mowa w pkt 8, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu lub obiektu, w tym mieszkania przeznaczone dla właścicieli i pracowników zakładów usługowych, rzemieślniczych i produkcyjnych oraz pracowników służby zdrowia, nauki i oświaty,

- 10) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym – usługi komercyjne obsługujące zespół zabudowy, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymaga stałej obsługi transportowej,
- 11) zieleni – urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawnikami, kwietnikami, żywopłotami, krzewami i drzewami,
- 12) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana zielenią, towarzysząca innemu przeznaczeniu podstawowemu,
- 13) urządzenia towarzyszące – obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- 14) wskaźnik zabudowy działki – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu,
- 15) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce lub terenie, łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów w zewnętrznym obrysie, do powierzchni działki lub terenu, na którym znajduje się zabudowa,
- 16) przepisy szczególne – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 2 pkt.2.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenów,
 - 3) oznaczenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) symbole określające tereny komunikacji kołowej,
 - b) odcinki dróg, na których obowiązuje wykonanie ścieżki rowerowej,
 - c) symbole określające tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 20 kV wraz z obszarem ograniczonego użytkowania,
 - 5) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) obszar zagrożony powodzią,
 - b) tereny wolne od zabudowy obowiązkowo zagospodarowane zielenią,
 - c) odcinki dróg, wzdłuż których obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką w układzie szpalerowym,
 - d) granica strefy ochronnej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia,
 - 6) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) strefa ochrony zabytków archeologicznych,
 - b) stanowiska archeologiczne.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

DZIAŁ II Ustalenia ogólne

Rozdział I Przeznaczenie terenów

§ 4.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano budynki mieszkalne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz ogrodami przydomowymi, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MU, przez co rozumie się zabudowę mieszkaniową, o której mowa w pkt 1 oraz usługi nieuciążliwe, o których mowa w § 2 pkt 10, które nie zakłócają funkcji mieszkaniowych obszaru,
- 3) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego i rzemiosła, gastronomii oraz hotelarstwa,
- 4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US, przez co rozumie się obiekty i usługi oraz urządzenia terenowe służące uprawianiu sportu i rekreacji,

- 5) tereny obiektów produkcyjno - przemysłowych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji przemysłowej, produkcyjnej, składowej, magazynowej, transportu i logistyki,
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone zespoły zieleni,
- 7) tereny lasów i doleśień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, przez co rozumie się reny zadrzewione, uznane za lasy w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 8) tereny zagrożone powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ przez co rozumie się obszary bezpośredniego lub potencjalnego zagrożenia powodzią,
- 9) tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS, przez co rozumie się rzeki, jeziora, stawy, strumienie oraz kanały,
- 10) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią i urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów lub pieszych, wyróżnione następującymi indeksami:
 - a) KDI – dla dróg lokalnych,
 - b) KDd – dla dróg dojazdowych,
- 11) tereny przejść pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem Kx, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu, przeznaczone dla ruchu pieszego i rowerowego wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi,
- 12) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KS, przez co rozumie się parkingi, garaże, stacje paliw i miejsca obsługi pojazdów, dworce i przystanki autobusowe oraz inne tereny i obiekty przeznaczone do obsługi ruchu samochodowego i pasażerów,
- 13) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem E,
- 14) tereny urządzeń telekomunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem T.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zasadami określonymi w uchwale,
 - 2) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia.
2. Dopuszcza się, dla obszaru objętego ustaleniami planu lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego oraz jako tymczasowego zagospodarowania terenu:
 - 1) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
 - 2) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 3) elementów reklamowych i informacyjnych, pod warunkiem zachowania zasad bezpieczeństwa i widoczności w rejonie włączeń układu komunikacyjnego do drogi krajowej,
 - 4) obiektów małej architektury.
3. Zakazuje się dla obszaru objętego ustaleniami planu:
 - 1) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - 2) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
 - 3) ustalania służebności drogowej działek nie będących drogami,
 - 4) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do ulicy,
 - 5) grodu nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania,
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów,
- 3) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,

- 4) nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 5) wyznacza się odcinki ulic, na których obowiązuje zieleń wysoka w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 6) wyznacza się tereny wolne od zabudowy, obowiązkowo zagospodarowane zielenią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach których:
należy lokalizować zieleń trzypięciową, w tym zimozieloną o charakterze izolacyjnym,
zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej,
dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych w ilości nie przekraczającej 20% powierzchni wyznaczonego terenu wolnego od zabudowy,
- 7) obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 320) „Pradolina rzeki Odra” (Subzbiornik Wrocław) – w przypadku ustanowienia w drodze rozporządzenia przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej obszaru ochronnego zbiornika, zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją stają się wiążące dla niniejszego planu,
- 8) dla terenów położonych w granicach strefy ochrony ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia obowiązują nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia, zgodnie z treścią decyzji Prezydenta Miasta Wrocławia z dn. 31.03.1974 r. nr RLS/GW/I/053/17/74,
- 9) na terenach objętych strefą, o której mowa w pkt 8 zakazuje się w szczególności:
odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów,
rolniczego wykorzystania ścieków oraz stosowania środków ochrony roślin zawierających DDT i jego pochodne oraz pestycydów, bez zezwolenia właściwego terenowego organu administracji państwowej,
lokalizacji inwestycji o wodochłonnym bezzwrotnym procesie produkcji,
składowania wszelkich materiałów i substancji mogących być źródłem zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych, w tym materiałów promieniotwórczych i ropopochodnych,
- 10) na terenach objętych strefą nakazuje się w szczególności:
a) uporządkowanie stanu sanitarnego posesji w sposób zabezpieczający wody przed zanieczyszczeniem,
b) uzgadnianie prac melioracyjnych i regulacyjnych z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji we Wrocławiu,
- 11) w przypadku zmian w przepisach szczególnych dotyczących strefy o której mowa w pkt 8, nowe ustalenia staną się wiążące dla niniejszego planu,
- 12) wyznacza się tereny zagrożone zalewaniem wodami powodziowymi, oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ, na których należy stosować zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 oraz przepisami szczególnymi,
- 13) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych ustala się obowiązek zabezpieczenia obiektów budowlanych przed przedostawaniem się wód,
- 14) wyznacza się tereny na których obowiązują poziomy hałas:
a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 15) na terenach, o których mowa w pkt 9 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym dla poszczególnych sposobów przeznaczenia terenów w przepisach szczególnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.

Ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
a) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wszelkie zamierzenia związane z robotami ziemnymi wymagają uzyskania wytycznych właściwych służb konserwatorskich, co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za zezwoleniem konserwatorskim; w zakresie określonym w tej opinii należy uzyskać zezwolenie na prowadzenie stałego nadzoru archeologicznego, na koszt inwestora,
b) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania archeologiczne i wykopaliskowe.
- 2) wyznacza się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
nr 7/62/83-30 AZP – osada z okresu wpływów rzymskich,
nr 8/63/83-30 AZP – cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej,
nr 9/95/82-30 AZP – osada kultury ceramiki sznurowej,
nr 17/71/83-30 AZP – ślad osadnictwa pradziejowego kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich, wcz. średniowiecza, średniowiecza.

- 3) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, wszelkie zamierzenia inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków,
 - b) ewentualne prace ziemne muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi i wykopaliskowymi za zezwoleniem konserwatorskim, na koszt inwestora,
 - c) obszar chronionych stanowisk archeologicznych wyłącza się z zadrzewiania i zalesiania.

Rozdział 5

Wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:
 - 1) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDI,
 - 2) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami KDd,
 - 3) przejścia piesze, oznaczone na rysunku planu symbolami Kx,
 - 4) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
 - 5) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami US.
2. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w § 4 pkt 1, oznaczone na rysunku planu symbolami MN 1 - MN 34:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym, wbudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 50% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) zakazuje się parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
 - 3) wysokość budynków liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu budynku lub najwyższego punktu budynku nie może przekraczać 12 m,
 - 4) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 2 i 3, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i lokalnej lub zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 6) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się ich remont,
 - b) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy zastosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
 - 7) budynki należy sytuować w odległości:
 - a) co najmniej 4 m od granicy działki, o ile w planie nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) co najmniej 8 m od budynków zlokalizowanych na sąsiednich działkach,
 - 8) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 25.
 - 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - 0,2,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 0,25,
 - 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - c) dla zabudowy wolnostojącej - 0,35,
 - d) dla zabudowy bliźniaczej - 0,40.

§ 10.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkanej, o których mowa w § 4 pkt 2, oznaczone na rysunku planu symbolami MU 1 – MU 4:
 - 1) przeznaczenie terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe,
 - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 35% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
 - 2) wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych,
 - 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu budynku lub najwyższego punktu budynku nie może przekraczać 12 m,
 - 4) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 2 i 3, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów.
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i lokalnej lub zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 6) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się ich remont,
 - b) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy zastosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
 - 7) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 25,
 - 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi – 0,25,
 - 9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi – 0,45.

§ 11.

1. Ustala się tereny usług komercyjnych, o których mowa w § 4 pkt 3, oznaczone na rysunku planu symbolami U 1- U 2:
 - 1) przeznaczenie terenu stanowią usługi komercyjne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) mieszkań towarzyszących, przy czym powierzchnia zabudowy obiektu mieszkalnego nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy obiektu usługowego,
 - b) usług publicznych,
 - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,
 - 2) wysokość budynków liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu budynku lub najwyższego punktu budynku nie może przekraczać 15 m,
 - 3) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 1 i 2, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w następujących odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i lokalnej,
 - 5) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się ich remont,
 - b) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy zastosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
 - 6) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo przebywających okresowo w ilości określonej w § 25,
 - 7) dla stanowiska archeologicznego zlokalizowanego częściowo na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U 2 ustala się warunki urządzania terenu zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3.

§ 12.

1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji, o których mowa w § 4 pkt 4, oznaczone na rysunku planu symbolem US:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi we wszelkich dziedzinach związanych z uprawianiem sportu i rekreacji,
 - 2) dopuszcza się lokalizację innych usług uzupełniających, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - 3) ustala się przeznaczenie co najmniej 50% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1, wzbogacających formę obiektów, w tym naczołków, wież, dzwonnicy, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
 - 3) ustala się obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i lokalnej lub zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 5) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się ich remont,
 - b) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy zastosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
 - 6) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 25.

§ 13.

1. Ustala się tereny obiektów produkcyjno-przemysłowych, składów i magazynów, o których mowa w § 4 pkt 5, oznaczone na rysunku planu symbolami P 1- P 10:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią obiekty produkcyjno-przemysłowe, składy i magazyny,
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych,
 - 3) dopuszcza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P 1 lokalizację zbiornika retencyjnego na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 4) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,
 - 2) wysokość budynków liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu budynku lub najwyższego punktu budynku nie może przekraczać 15 m,
 - 3) w przypadku technologicznych części obiektów (takich jak maszty i kominy) dopuszcza się przekroczenie wysokości określonych w pkt 1 i 2 pod warunkiem zachowania warunków określonych w przepisach szczególnych,
 - 4) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w punktach 1 i 2, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do zapisów uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w następujących odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i lokalnej,
 - b) 20 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 4,
 - c) oraz zgodnie z rysunkiem planu w pozostałych przypadkach,
 - 6) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się ich remont,
 - b) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy zastosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
 - 7) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo przebywających okresowo w ilości określonej w § 25,
 - 8) dla stanowisk archeologicznych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P 1, P 4, P 5, P 6 i P 8 ustala się warunki urządzania terenu zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3.

§ 14.

1. Ustala się tereny zieleni parkowej, o których mowa w § 4 pkt 6, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP 1 - ZP 7:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zieleni parkowej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów zabaw dla dzieci lub terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych.
2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - 2) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych.