

**UCHWAŁA Nr X/ 52/2007
RADY GMINY MIŁKOWICE
z dnia 29 maja 2007 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działek nr 328/12 obręb Gniewomirowice i nr 1/9 obręb Lipce Gmina Miłkowice
MPZP OSIEDLE POŁUDNIOWE.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XVII/105/2004 z dnia 21 września 2004r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 328/12 obręb Gniewomirowice i nr 1/9 obręb Lipce gmina Miłkowice – MPZP OSIEDLE POŁUDNIOWE, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu planu z zapisem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miłkowice wprowadzonego Uchwałą Nr XXXV/251/2006 Rady Gminy w Miłkowicach z dnia 26 października 2006 roku, **Rada Gminy Miłkowice uchwala, co następuje:**

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr ew. 328/12 w obrębie Gniewomirowice i działkę nr ew. 1/9 w obrębie Lipce w Gminie Miłkowice, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały - zwany dalej w skrócie MPZP OSIEDLE POŁUDNIOWE.

§ 2

Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

- 1) niniejszej uchwały stanowiącej tekst planu;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego planem, funkcji terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach oraz obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- planie** – należy przez to rozumieć MPZP OSIEDLE POŁUDNIOWE, o którym mowa w § 1 uchwały;
- rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu;

- infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć niezbędne urządzenia budowlane, zieleń towarzyszącą i obiekty małej architektury;
- obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której winno przylegać co najmniej 60 % długości ściany elewacji frontowej projektowanego budynku, a pozostała część ściany elewacji nie może jej przekraczać;
- nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys ściany budynku;
- powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu pod budynkami;
- obiektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże, wiaty oraz budynki gospodarcze;
- działce inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć jedną działkę budowlaną lub zespół działek budowlanych związanych z realizacją jednej inwestycji;
- nieuciążliwych usługach lub nieuciążliwej zabudowie usługowej oraz nieuciążliwej zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć inwestycje nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu, zgodnie z wymogami stosownych przepisów o ochronie środowiska.

ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4

Ustalenia ogólne w zakresie zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów:

Inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego powinny być realizowane wyłącznie jako inwestycje zorganizowane, tzn., dla co najmniej jednego całego terenu oznaczonego w planie symbolem MN wraz z drogą obsługującą ten teren posiadającą dostęp do drogi publicznej;

System komunikacji wewnętrznej oraz zaopatrzenie w wodę, kanalizację oraz inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej inwestor realizuje samodzielnie;

Dopuszcza się indywidualne inwestowanie na działkach w poszczególnych terenach po uprzednim zrealizowaniu sieci drogowej i uzbrojenia dla danego terenu;

Inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego mogą uzyskać pozwolenie na użytkowanie obiektów w obrębie poszczególnych terenów, po uprzednim kompleksowym uzbrojeniu tych terenów, co najmniej w drogę dojazdową, wodę, energię elektryczną i kanalizację sanitarną, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 12 ust.1, pkt 2;

Dopuszcza się zwiększenie szerokości w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej w przypadku konieczności realizacji skarp i nasypów związanych z niezbędną niwelacją terenu;

W terenach zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej dla realizacji jednej inwestycji dopuszcza się łączenie dwóch sąsiadujących działek;

W przypadku realizacji inwestycji zorganizowanych, w celu zachowania ładu przestrzennego i zapewnienia jednorodnego charakteru architektury w poszczególnych terenach, obowiązują następujące ustalenia: kształt dachu, użyte materiały, detale architektoniczne, kolorystyka, elementy małej architektury i ogrodzenia winny zachować jednolitą stylistykę.

§ 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

Funkcja wiodąca terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech mieszkań w jednym budynku,
- c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;

Za zgodne z planem uznaje się ponadto:

- lokalizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
- lokalizację wolnostojącej nieuciążliwej zabudowy usługowej jako towarzyszącej funkcji mieszkalnej,
- lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
- lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie jako wolnostojąca,
- b) w budynkach mieszkalnych obowiązuje: jedna kondygnacja nadziemna (nie licząc piwnic), dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych (kąt nachylenia od 25° do 35°), kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę,
- c) ustala się, określone na rysunku planu, nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w odległości: 6,0 m od linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej,
- d) wzdłuż obowiązujących linii zabudowy obowiązuje usytuowanie budynków główną kalenicą podłużnie do ulicy,
- e) budynki tynkowane, dopuszcza budynki z bali drewnianych,
- f) ogrodzenia winny być realizowane jako ażurowe o wysokości 160 cm, w tym wysokość podmurówki winna wynosić 50 cm, wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych;

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej 40% powierzchni działki,
- b) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 30% powierzchni działki, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej min. 20% powierzchni działki,
- c) powierzchnia całkowita usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- d) powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku usługowego nie może przekroczyć 100 m²,
- e) dopuszczalna wysokość budynków wynosi: 10,0 m dla budynków mieszkalnych, 8,0 m dla budynków usługowych oraz 7,0 m dla obiektów pomocniczych,
- f) dopuszcza się usytuowanie garaży lub wiat garażowych w linii ogrodzenia oraz na granicy działek,
- g) obowiązuje podział na działki budowlane mieszkaniowe zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału przy zachowaniu frontu działki min. 22,0 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1000 m²,
- h) w granicach działki należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych zgodnie z parametrami określonymi w § 6 ust. 16.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **od 3MN, 4MN, 5MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 30MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

Funkcja wiodąca terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech mieszkań w jednym budynku,

lokalizację infrastruktury towarzyszącej;

Za zgodne z planem uznaje się ponadto:

- a) lokalizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
- b) lokalizację wolnostojącej nieuciążliwej zabudowy usługowej jako towarzyszącej funkcji mieszkalnej,
- c) lokalizację usług publicznych: kultury, oświaty, wychowania i opieki społecznej oraz sportu i rekreacji,
- d) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
- e) lokalizację urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej,

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie jako wolnostojąca, a w terenach 4 MN i 5 MN również jako szeregowa,

budynki tynkowane, dopuszcza się czerwoną i brązową cegłę licową, dachy spadkowe winny być kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w terenie 10MN i 11 MN dopuszcza budynki z bali drewnianych;

w budynkach mieszkalnych obowiązują: 2 kondygnacje nadziemne (nie licząc piwnic), ustala się, określone na rysunku planu, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6,0 m od linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej, wzdłuż obowiązujących linii zabudowy obowiązuje usytuowanie budynków główną kalenicą podłużnie do ulicy;

ogrodzenia winny być realizowane jako ażurowe o wysokości 160 cm, w tym wysokość podmurówki winna wynosić 50 cm, wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych;

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej 40% powierzchni działki,
- b) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 30% powierzchni działki, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej min. 20% powierzchni działki,
- c) powierzchnia całkowita usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- d) powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku usługowego nie może przekroczyć 100 m², (nie dotyczy usług publicznych, o których mowa w pkt 3 lit c),
- e) dopuszczalna wysokość budynków wynosi: 10,0 m dla budynków mieszkalnych, 8,0 m dla budynków usługowych (nie dotyczy usług publicznych, o których mowa w pkt 3 lit c) oraz 7,0 m dla obiektów pomocniczych,
- f) dopuszcza się usytuowanie garaży lub wiat garażowych w linii ogrodzenia oraz na granicy działek,
- g) dla zabudowy wolnostojącej obowiązuje podział na działki budowlane mieszkaniowe zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału przy zachowaniu frontu działki o szerokości min. 22,0 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1000 m²,
- h) dla zabudowy szeregowej dopuszcza się korektę podziału przy zachowaniu frontu działki o szerokości min. 9,0 m,
- i) powierzchnia działki inwestycyjnej związanej z lokalizacją usług, o których mowa w pkt. 3c), nie może przekraczać 4000 m², przy czym w obrębie poszczególnych terenów MN, dopuszcza się wydzielenie jednej działki inwestycyjnej przeznaczonej na usługi publiczne,
- j) w granicach działki należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych zgodnie z parametrami określonymi w § 6 ust. 16.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 17MN, 18MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

Funkcja wiodąca terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech mieszkań w jednym budynku,

lokalizację infrastruktury towarzyszącej;

Za zgodne z planem uznaje się ponadto:

- a) lokalizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
- b) lokalizację wolnostojącej nieuciążliwej zabudowy usługowej jako towarzyszącej funkcji mieszkalnej,
- c) lokalizację usług publicznych: kultury, oświaty, wychowania i opieki społecznej oraz sportu i rekreacji,
- d) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
- e) lokalizację urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej;

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

budynki tynkowane, dopuszcza się czerwoną i brązową cegłę licową,

obowiązuje zabudowa modernistyczna, z budynkami mieszkalnymi o 2 kondygnacjach nadziemnych (nie licząc piwnic) oraz o dachach płaskich (kąt nachylenia nie przekraczający 5°),

ustala się, określone na rysunku planu, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6,0 m od linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej oraz 6,0 m,

wzdłuż obowiązujących linii zabudowy obowiązuje usytuowanie budynków główną kalenicą podłużnie do ulicy,

ogrodzenia winny być realizowane jako ażurowe o wysokości 160 cm, w tym wysokość podmurówki winna wynosić 50 cm, wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych;

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej 40% powierzchni działki,

powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 30% powierzchni działki, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej min. 20% powierzchni działki,

powierzchnia całkowita usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku usługowego nie może przekroczyć 100 m² (nie dotyczy usług publicznych, o których mowa w pkt 3 lit c),

dopuszczalna wysokość budynków wynosi: 10,0 m dla budynków mieszkalnych, 8,0 m dla budynków usługowych (nie dotyczy usług publicznych, o których mowa w pkt 3 lit c) oraz 7,0 m dla obiektów pomocniczych,

dopuszcza się usytuowanie garaży lub wiat garażowych w linii ogrodzenia oraz na granicy działek,

obowiązuje podział na działki budowlane mieszkaniowe zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału przy zachowaniu frontu działki min. 22,0 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1000 m²,

powierzchnia działki inwestycyjnej związanej z lokalizacją usług, o których mowa w pkt. 3c), nie może przekraczać 4000 m², przy czym w obrębie poszczególnych terenów MN, dopuszcza się wydzielenie jednej działki inwestycyjnej przeznaczonej na usługi publiczne,

w granicach działki należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych zgodnie z parametrami określonymi w § 6 ust. 16.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **16MN, od 19MN do 29MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech mieszkań w jednym budynku,
 - c) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;

- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - lokalizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
 - lokalizację wolnostojącej nieuciążliwej zabudowy usługowej jako towarzyszącej funkcji mieszkalnej,
 - lokalizację usług publicznych: kultury, oświaty, wychowania i opieki społecznej oraz sportu i rekreacji,
 - lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
 - lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - w budynkach mieszkalnych obowiązują: 2 kondygnacje nadziemne (nie licząc piwnic), w tym jedna w poddaszu, dachy na co najmniej 60% powierzchni rzutu całego budynku (licząc w obrysie ścian zewnętrznych) powinny być realizowane jako - dwu- lub wielospadowe o jednakowych katach nachylenia połaci mieszczących się w przedziale od 35° do 45° (nie dotyczy mansard),
 - zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie jako wolnostojąca, a w terenie 27MN również jako szeregowa,
 - budynki tynkowane, dopuszcza się czerwoną i brązową cegłę licową, dachy spadkowe winny być kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, ustala się, określone na rysunku planu, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej, wzdłuż obowiązujących linii zabudowy obowiązuje usytuowanie budynków główną kalenicą podłużnie do ulicy;
 - ogrodzenia winny być realizowane jako ażurowe o wysokości 160 cm, w tym wysokość podmurówki winna wynosić 50 cm, wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych,
 - z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych zaleca się nie podpiwniczenie budynków, a w przypadku realizacji budynków jako podpiwniczonych, przed przystąpieniem do projektowania należy przeprowadzić badania gruntowo – wodne, istniejące rowy należy zachować lub zlikwidować na zasadach określonych w § 7 pkt 4;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązują ustalenia jak w ust. 3 pkt 5.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz nieuciążliwej zabudowy usługowej,
 - b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej wyłącznie jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej,
 - b) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkalnej w budynku usługowym oraz funkcji usługowej w budynku mieszkalnym,
 - budynek mieszkalny lub budynek z funkcją mieszkalną powinien być usytuowany od strony frontowej działki,
 - ustala się, określone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej,
 - dopuszcza się usytuowanie garaży lub wiat garażowych w linii ogrodzenia, wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki,

powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 15 % powierzchni działki, dopuszczalna maksymalna liczba kondygnacji wynosi: 2 kondygnacje nadziemne (nie licząc piwnic),
maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych nie powinna przekraczać 10,0 m, a obiektów pomocniczych – 8,0 m,
obowiązuje podział na działki budowlane zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału przy zachowaniu powierzchni działki nie mniejszej niż 2000 m² (nie dotyczy działek dla urządzeń infrastruktury technicznej),
w granicach działki należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych zgodnie z parametrami określonymi w § 6 ust. 16.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

Funkcja wiodąca terenu: **tereny zabudowy usługowej**;

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej związanej z oświatą, służbą zdrowia, kulturą, administracją, łącznością, sportem i rekreacją, bezpieczeństwem publicznym, bankowością i biurami oraz handlem i gastronomią,

lokalizację infrastruktury towarzyszącej;

Za zgodne z planem uznaje się ponadto:

lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,

lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

ustala się, określone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej,

wyklucza się realizację ogrodzeń, dopuszcza się murki – siedziska, o wysokości do 40 cm;

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni działki,

powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 15 % powierzchni działki,

w budynkach usługowych dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje (nie licząc piwnic),

a w przypadku zastosowania dachu spadzistego dodatkowo dopuszcza się jedną kondygnację w poddaszu użytkowym,

wysokość budynków usługowych, za wyjątkiem budynków usług sakralnych, nie powinna przekraczać 12,0 m,

wysokość obiektów pomocniczych nie powinna przekraczać 7,0 m,

dla planowanej inwestycji należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych zgodnie z parametrami określonymi w § 6 ust. 16

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

Funkcja wiodąca terenu: **tereny zabudowy usługowej**;

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej związanej z obsługą podróżnych: zajazdu, hotelu, motelu, usług gastronomii, stacji paliw itp.,

b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;

Za zgodne z planem uznaje się ponadto:

a) lokalizację towarzyszących usług handlu wyłącznie jako wbudowanych,

b) lokalizację komunikacji wewnętrznej, w tym parkingów,

c) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,

d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, określone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi krajowej nr 94 (KDG) oraz 6,0 m od linii rozgraniczających pozostałych terenów komunikacji drogowej,

- b) budynki usługowe winny być ukształtowane kompleksowo jako zespół obiektów – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu,
- c) dachy spadziste winny być kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się gont lub strzechę,
- d) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych, zaleca się nieogrodzenie terenu;

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość budynków usługowych nie powinna przekraczać 16,0 m (nie dotyczy dominant wysokościowych), a obiektów pomocniczych 8,0 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 15 % powierzchni działki,
- d) w granicach działki inwestycyjnej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych zgodnie z parametrami określonymi w § 6 ust. 16.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **5U, 6U, 8U, 9U**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

Funkcja wiodąca terenu: **tereny zabudowy usługowej**;

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- lokalizację zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- lokalizację zajazdu, hotelu, motelu, usług gastronomii, stacji paliw,
- lokalizację infrastruktury towarzyszącej;

Za zgodne z planem uznaje się ponadto:

- lokalizację nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej,
- lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako wbudowanej stanowiącej mieszkanie socjalne,
- lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
- lokalizację urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci magistralnych,
- lokalizację w terenach 8U i 9U masztów telefonii bezprzewodowej i masztów radiowych oraz obiektów i urzędzeń związanych z elektrownią wiatrową,
- lokalizację nośników i tablic reklamowych – tzw. „billboardów”,
- należy zostawić dostęp do istniejących studni głębinowych na terenie 9U;

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- ustala się określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 94 (w terenach 5U i 8U), jednak nie mniej niż 25,0m od krawędzi jezdni oraz 6,0 m od linii rozgraniczających pozostałych terenów komunikacji drogowej oraz od terenów komunikacji poza granicą opracowania,
- od strony drogi krajowej obowiązują elewacje frontowe o charakterze reprezentacyjnym,
- obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu 5U z ulicy 2KDL oraz terenu 9U z ulicy 1KDL,
- od strony terenów komunikacji wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych,
- odległość pomiędzy reklamami na słupach o powierzchni tablicy przekraczającej 9,0 m² – tzw. „billboardami”, nie może być mniejsza niż 100 m;

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 15% powierzchni działki,
- maksymalna wysokość budynków usługowych i produkcyjnych nie powinna przekraczać 15,0 m, a obiektów pomocniczych 8,0 m,
- dopuszcza się podział terenu na działki inwestycyjne o minimalnej powierzchni 5000m², (nie dotyczy działek dla urzędzeń infrastruktury technicznej w tym masztów oraz billboardów),

w granicach działki inwestycyjnej należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych zgodnie z parametrami określonymi w § 6 ust. 16.

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/US**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny usług oświaty i wychowania oraz sportu i rekreacji;**
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
lokalizację zabudowy usługowej związanej z oświatą i wychowaniem,
lokalizację obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację parkingów i komunikacji wewnętrznej,
 - d) zagospodarowanie terenu zielenią;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
zagospodarowanie terenu winno umożliwiać realizację usług oświaty i wychowania na obszarze o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha oraz usług sportu i rekreacji na pozostałym obszarze,
ustala się, określone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej,
dopuszcza się użytkowanie części oświatowej jako terenu sportu bez obiektów kubaturowych do czasu realizacji inwestycji oświatowej,
budynki usług oświaty - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu,
dachy budynków należy projektować jako dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się mansardy,
obowiązuje realizacja ogólnodostępnych boisk sportowych,
wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń betonowych;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy pod budynkami usług oświaty nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki wydzielanej dla potrzeb inwestycji oświatowej, a powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 30 % powierzchni działki,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy pod budynkami usług sportu nie może przekroczyć 10 % powierzchni działki wydzielanej dla potrzeb inwestycji sportowo-rekreacyjnej, a powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować min. 50 % powierzchni działki,
 - c) maksymalna wysokość budynków usługowych nie powinna przekraczać 15,0 m, a obiektów pomocniczych 8,0 m,
 - d) dla usług sportu i rekreacji realizowanych odrębnie od usług oświaty obowiązuje realizacja zaplecza socjalno-sanitarnego, przy czym powierzchnia użytkowa budynku zaplecza nie może przekraczać 200 m²,
 - e) podział terenu musi uwzględniać konieczność wydzielenia działki o powierzchni min. 1 ha przeznaczonej na cele usług oświaty i wychowania,
 - f) w granicach działki inwestycyjnej należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych zgodnie z parametrami określonymi w § 6 ust. 16.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1E do 8E**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego - energetyka;**
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną

- lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
lokalizację zieleni;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) trafostację należy zrealizować jako obiekt kubaturowy,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie zielenią terenu niewykorzystanego dla potrzeb realizacji urządzenia infrastruktury.
11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **1ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
Funkcja wiodąca terenu: **tereny zieleni parkowej**;
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni o charakterze parkowym;
Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
lokalizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
lokalizację maksymalnie 3 budynków związanych z funkcją sportowo – rekreacyjną i gastronomiczną,
lokalizację zbiorników wodnych dla potrzeb rekreacyjnych,
lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
lokalizację obiektów małej architektury;
włączenie części terenów zieleni o powierzchni maksymalnie 1,5ha do kompleksu usług realizowanych na terenie 7U jako zieleni towarzyszącej, oraz włączenie części terenów zieleni do przyległych terenów mieszkaniowych z zakazem zabudowy do powierzchni łącznej 2ha pod warunkiem zachowania istniejących rowów lub ich likwidacji na zasadach określonych w § 7 pkt 4;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
obowiązuje opracowanie projektu zagospodarowania uwzględniającego wprowadzenie: skomponowanej zieleni wysokiej, średniej i niskiej, oświetlenia, ścieżek pieszych, tras rowerowych i rolkowych, boisk do gier i zabaw oraz wyposażenie w oświetlenie, ławki i kosze na śmieci,
wysokość budynku związanego z funkcją sportowo-rekreacyjną i gastronomiczną nie może przekraczać 6,0 m, a powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 100 m².
12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **2ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
Funkcja wiodąca terenu: **tereny zieleni parkowej**;
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni o charakterze parkowym;
Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury.
13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny otwartych wód stojących**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie zbiornika wodnego;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) korektę przebiegu linii rozgraniczającej tereny 1WS i 1ZP,
 - b) urządzenie i wykorzystanie zbiornika do celów rekreacyjnych,
 - c) lokalizację urządzeń rekreacyjnych – pomostu, kładki itp.,
 - d) lokalizację urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych.
14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **od 1WP do 14WP**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny otwartych wód płynących – rowy melioracyjne odwadniające**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie rowów melioracyjnych odwadniających;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
zarurowanie lub przekrycie rowu oraz zmianę przebiegu rowu, na zasadach określonych w § 7 pkt 4,
przekraczanie rowów sieciami infrastruktury technicznej i drogowej,
lokalizację urządzeń melioracyjnych.

§ 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDGP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej**;
 - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację drogi klasy „GP” – głównej ruchu przyspieszonego (poszerzenie drogi krajowej nr 94);
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość pasa stanowiącego poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających – od 3,5 m do 7,0 m.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej**;
Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „L” – lokalnej;
Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i szpaleru zieleni wysokiej;
Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
 - b) w obrębie skrzyżowania z drogą krajową obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 10,0 m x 10,0 m,
 - c) w obrębie skrzyżowania z ulicami klasy „L” - lokalnymi obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,
 - d) szerokość jezdni – min 6,0 m,
 - e) obowiązuje realizacja: obustronnego chodnika, ścieżki rowerowej, szpaleru zieleni wysokiej oraz oświetlenia ulicznego,
 - f) na odcinkach przylegających do terenów oznaczonych symbolami: MN/U oraz U, dopuszcza się lokalizację zatok postojowych.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **2KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej**;
Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „L” – lokalnej;
Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i szpaleru zieleni wysokiej;
Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
 - b) w obrębie skrzyżowania z drogą krajową obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczających (trójkąt widoczności) o wymiarach: 10,0 m x 10,0 m,

- c) obowiązuje projektowanie skrzyżowania z drogą krajową 1KDGP umożliwiające wyłącznie realizację prawoskrętnego zjazdu z drogi krajowej na drogę gminną 2KDL,
 - d) w obrębie skrzyżowania z ulicami klasy „L” - lokalnymi obowiązuje narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,
 - e) szerokość jezdni – min 6,0 m,
 - f) obowiązuje realizacja: obustronnego chodnika, ścieżki rowerowej, szpaleru zieleni wysokiej oraz oświetlenia ulicznego,
 - g) na odcinkach przylegających do terenów oznaczonych symbolami: MN/U oraz U, dopuszcza się lokalizację zatok postojowych.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **3KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej;**
 - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „L” – lokalnej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających: 10,0 m (docelowo 15,0 m wraz z poszerzeniem poza granicą obszaru objętego planem), z miejscowym przewężeniem do 2,0 m od strony wschodniej - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) szerokość jezdni – min 6,0 m (na odcinku do przewężenia).
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **4KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej;**
 - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „L” – lokalnej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - szerokość ulicy w liniach rozgraniczających: 15,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 30,0 m w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDL,
 - szerokość jezdni – min 6,0 m,
 - obowiązuje realizacja: obustronnego chodnika.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej;**
 - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „D” – dojazdowej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
 - b) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,
 - c) szerokość jezdni – min 6,0 m,
 - d) obowiązuje realizacja obustronnego chodnika na odcinkach zabudowanych obustronnie, ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego i zieleni.
7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej;**
 - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację ulicy klasy „D” – dojazdowej;

- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
w obrębie skrzyżowania obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczających (trójkąt widoczności) o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,
szerokość jezdni – min 6,0 m,
obowiązuje realizacja obustronnego chodnika.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **od 1KDW do 7KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny wewnętrznej komunikacji drogowej**;
 - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej dojazdowej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) przekształcenie w tereny publicznej komunikacji drogowej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,
szerokość jezdni – min 5,0 m,
w terenach od 1KDW do 6KDW obowiązuje realizacja obustronnego chodnika, ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego i zieleni,
w terenie 7KDW obowiązuje chodnik co najmniej jednostronny.
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **od 8KDW do 15KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny wewnętrznej komunikacji drogowej**;
 - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej dojazdowej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
przekształcenie w tereny publicznej komunikacji drogowej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,
 - c) szerokość jezdni – min 4,5 m,
 - d) obowiązuje realizacja chodnika oraz oświetlenia ulicznego.
10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **16KDW, 17KDW, 18KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
Wiodąca funkcja terenu: **tereny wewnętrznej komunikacji drogowej**;
Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej dojazdowej;
Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) przekształcenie w tereny publicznej komunikacji drogowej,
 - c) rezygnację z drogi przy innym podziale terenu;Zasady i standardy urządzania terenu:
szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 6,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach: 5,0 m x 5,0 m,

szerokość jezdni – min 4,5 m, dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną – chodnik wydzielony kolorem,
obowiązują place do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **od 19KDW do 28KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
Wiodąca funkcja terenu: **tereny wewnętrznej komunikacji drogowej**;
Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej dojazdowej;
Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
a) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
b) przekształcenie w tereny publicznej komunikacji drogowej;
Zasady i standardy zarządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, droga jednoprzestrzenna.
12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **29KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
Wiodąca funkcja terenu: **tereny wewnętrznej komunikacji drogowej**;
Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej – placu do zawracania w ciągu drogi 3KDL;
Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
a) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
b) dopuszcza się rezygnację z placu do zawracania w przypadku realizacji poszerzenia i przedłużenia drogi 3KDL w kierunku wschodnim.
13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **od 1KPZ do 6KPZ**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
Funkcja wiodąca terenu: **tereny komunikacji pieszo-rowerowej - aleja w zieleni**,
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ciągu pieszo – rowerowego w zieleni;
Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
lokalizację obiektów małej architektury;
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
obowiązuje wprowadzenie obustronnej alei drzew,
ścieżka rowerowa oraz ciąg pieszy winny zostać zrealizowane jako odrębne ciągi rozdzielone pasem zieleni,
szerokości ścieżki rowerowej winna wynosić min. 2,0 m,
szerokości ciągu pieszego winna wynosić min. 1,5 m lub 1,0 m w przypadku jego realizacji w formie dwóch odrębnych chodników,
w przypadku realizacji ciągu pieszego w postaci dwóch odrębnych chodników, nawierzchnia jednego chodnika może być dostosowana do pełnienia trasy deskorolkowej,
obowiązuje realizacja oświetlenia oraz wyposażenie ciągu w ławki i kosze na śmieci,
zagospodarowanie i ukształtowanie zieleni winno tworzyć wnętrza rekreacyjne.
14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **od 7KPZ do 17KPZ**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
Funkcja wiodąca terenu: **tereny komunikacji pieszo-rowerowej - aleja w zieleni**,
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ciągu pieszo – rowerowego w zieleni;
Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
lokalizację obiektów małej architektury;
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew,

- b) ścieżka rowerowa oraz ciąg pieszy winny zostać zrealizowane jako odrębne ciągi rozdzielone pasem zieleni,
 - c) szerokości ścieżki rowerowej winna wynosić min. 2,0 m,
 - d) szerokości ciągu pieszego winna wynosić min. 1,5 m lub 1,0 m w przypadku jego realizacji w formie dwóch odrębnych chodników,
 - e) w przypadku realizacji ciągu pieszego w postaci dwóch odrębnych chodników, nawierzchnia jednego chodnika może być dostosowana do pełnienia trasy deskorolkowej,
 - f) obowiązuje realizacja oświetlenia oraz wyposażenie ciągu w ławki i kosze na śmieci.
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPR, 2KPR, 3KPR**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny komunikacji pieszo-rowerowej**,
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ciągu pieszo – rowerowego; dopuszcza się rezygnację z 3KPR przy innym podziale terenu;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 4,0 m.
16. W obrębie terenów objętych planem ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego ale nie mniejszej niż:
Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 1 stanowisko postojowe na jeden budynek;
Dla funkcji usługowej obejmującej:
- a) biura, banki, urzędy, obiekty handlowe – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) obiekty oświaty i wychowania – 2 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,
 - c) obiekty kultury – 5 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) obiekty służby zdrowia – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) obiekty usług rzemiosła oraz produkcji nieuciążliwej – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) obiekty sportowo – rekreacyjne – 20 stanowisk postojowych.

§ 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

- Wyklucza się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolem U bezpośrednio z drogi krajowej nr 94, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2.
- W uzasadnionych przypadkach, za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się wjazdy z drogi krajowej 94 na teren usług związanych z obsługą komunikacji: stacja paliw, zajazd, hotel i inne. Zasady włączenia określi zarządca drogi krajowej.
- W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, wprowadza się wymóg:
pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów wolnych od zainwestowania o szerokości 4,0 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach cieków,
prowadzenia nasadzeń oraz zagospodarowania terenów zieleni parkowej z uwzględnieniem konieczności zapewnienia możliwości konserwacji cieków.
- Zarurowanie lub likwidacja rowów melioracyjnych oraz ewentualna zmiana ich przebiegu możliwa jest wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę rowów, po przeprowadzeniu badań gruntowych i wykonaniu dokumentacji melioracyjnej

uzgodnionej z organem ds. melioracji w celu wyeliminowania możliwości zalania wodami deszczowymi terenów budowlanych.

§ 8

Terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1ZP do 5ZP, tereny usług oświaty i wychowania oraz sportu i rekreacji oznaczone symbolem: 1U/US, oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami: od 1KPZ do 15KPZ i od 1KPR do 3KPR, stanowiące przestrzenie publiczne, których zasady zagospodarowania określono w § 5.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

W granicach obszaru objętego planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§ 11

Tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

W granicach obszaru objętego planem, w terenach 5U, 6U, 8U, 9U, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust 5 pkt 2a).

ROZDZIAŁ III ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

Zaopatrzenie budynków w wodę winno odbywać się z sieci wodociągowej, a dla potrzeb związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej dopuszcza się również ujęcia własne;

Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej zakończonej oczyszczalnią ścieków. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dla maksymalnie 10% działek w poszczególnych terenach MN, dopuszcza się szczelne zbiorniki wybieralne;

Ustala się obowiązek unieszkodliwienia ścieków poprodukcyjnych, w tym ścieków niebezpiecznych zgodnie z obowiązującymi przepisami, po podczyszczeniu na terenie własnym inwestora;

W terenach budowlanych obowiązuje odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej. Wody opadowe w terenach usług sportu i rekreacji mogą być odprowadzone do kanalizacji deszczowej lub rozprowadzone na działce własnej w sposób nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych;

Ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych na terenie własnym inwestora;

Zaopatrzenie w gaz docelowo winno odbywać się z sieci gazowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;

Zaopatrzenie w energię elektryczną winno odbywać się z sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;

Ogrzewanie budynków winno odbywać się paliwem o niskiej zawartości zanieczyszczeń jak olej opałowy, energia elektryczna, gaz i inne uznane za ekologiczne;

Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych winno odbywać się poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko odpadów komunalnych;

Unieszkodliwienie odpadów poprodukcyjnych, w tym odpadów niebezpiecznych, winno odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami;

Lokalizację masztów telefonii bezprzewodowej lub masztów radiowych dopuszcza się wyłącznie w terenach 8U i 9U.

2. Ustala się następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:

Sieci infrastruktury technicznej należy projektować wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w sposób zapewniający możliwość ich konserwacji i modernizacji oraz racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;

W terenach usługowych sąsiadujących z drogą krajową nr 94, sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości projektować w pasie terenów przylegających do drogi, w odległości do 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi klasy „G” głównej;

Projekt kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z terenów inwestycyjnych do cieków melioracyjnych powinien uwzględniać ewentualną konieczność realizacji zbiorników redukujących odpływ wody do odpowiednich wielkości nie powodujących zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych;

Urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów oraz które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, mogą być realizowane w granicach własności prywatnych za zgodą ich właścicieli.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 13

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

Wszelkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną nie mogą przekraczać granic działek, na których są zlokalizowane.

Wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych i gleby nieoczyszczonych ścieków oraz substancji powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.

Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.

W związku z możliwością zwiększenia odpływu powierzchniowego wód opadowych związanego ze zmianą sposobu zagospodarowania terenów, należy przewidzieć konieczność zwiększenia przepustowości rowów melioracyjnych oraz wprowadzić system kanalizacji deszczowej.

§ 14

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego wprowadza się wymóg projektowania w poszczególnych terenach zabudowy o jednolitej formie architektonicznej.
2. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 - dniowym wyprzedzeniem;
 - 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 15

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16

W razie sprzedaży terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości dla terenów przeznaczonych na komunikację 0,1%; dla terenów przeznaczonych na zieleń 0,1%, dla terenów przeznaczonych na sport i rekreację 0,1%; dla pozostałych 10%.

§ 17

Załącznikami do niniejszej uchwały są:
załącznik graficzny nr 1 – Rysunek planu w skali 1:2000,
załącznik nr 2 – Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Miłkowice.

§ 19

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

Załącznik nr 2.

SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

1. Ustala się następujący sposób realizacji inwestycji infrastruktury technicznej:
 - w zakresie zaopatrzenia w wodę – przewiduje się budowę sieci wodociągowej ;
 - w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych – przewiduje się budowę sieci kanalizacyjnej w projektowanych ulicach;
 - w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – przewiduje się budowę sieci kanalizacyjnej w projektowanych ulicach;
 - w zakresie realizacji sieci drogowej – przewiduje się budowę sieci dróg publicznych lokalnych i dojazdowych,
2. Ustala się następujące źródła finansowania realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę – Gmina Miłkowice;
 - 2) w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej – Gmina Miłkowice;
 - 3) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – Gmina Miłkowice;
 - 4) w zakresie realizacji sieci drogowej – Gmina Miłkowice;

Gmina Miłkowice zobowiąże inwestorów – deweloperów do współfinansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz wykorzysta w maksymalnym zakresie środki unijne.

Załącznik nr 3.

ROZSTRZYGNIECIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 328/12 Obręb Gniewomirowice i nr 1/9 Obręb Lipce Gmina Miłkowice - MPZP OSIEDLE POŁUDNIOWE do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 30 marca do 30 kwietnia 2007r, a także w okresie następnym dni do 21 maja nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.