

**ZARZĄDZENIE NR 690/2016
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ**

z dnia 24 marca 2016 r.

w sprawie przeprowadzenia konsultacji projektu Uchwały Rady Miasta Racibórz w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostkach strukturalnych Markowice, Proszowiec - Stara Wieś oraz Ocice w Raciborzu

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.), § 3 ust. 1 w związku z § 2 ust. 2 pkt 2 Uchwały Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 254, poz. 3940 z dnia 3 grudnia 2010 r.)

zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Przeprowadzam konsultacje projektu Uchwały Rady Miasta Racibórz w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostkach strukturalnych Markowice, Proszowiec - Stara Wieś oraz Ocice w Raciborzu, stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia.

2. Konsultacje przeprowadzam w formie wyrażania pisemnej opinii.

3. Niniejsze zarządzenie podlega zamieszczeniu:

- 1) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz;
- 2) na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta Racibórz.

4. Opinię, o której mowa w ust. 2, należy przedłożyć w Wydziale Inwestycji i Urbanistyki w terminie 14 dni od daty zamieszczenia zarządzenia w sposób określony w ust. 3 pkt 1.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Inwestycji i Urbanistyki, a nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam I Zastępcy Prezydenta Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Mirosław Lenk

Uzasadnienie

Zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji, projekty aktów prawa miejscowego podlegają konsultacjom z podmiotami wymienionymi w ww. uchwale.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
zlokalizowanych w jednostkach strukturalnych Markowice, Proszowiec - Stara Wieś oraz
Ocice w Raciborzu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 3 ust.1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVI/501/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w **jednostkach strukturalnych Markowice, Proszowiec - Stara Wieś** oraz **Ocice** w Raciborzu, po przeprowadzeniu konsultacji społecznych zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 254, poz. 3940 z dnia 3 grudnia 2010 r.) oraz po stwierdzeniu, że przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza” przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/575/2009 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 grudnia 2009 r.,

**Rada Miasta Racibórz
uchwala, co następuje:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych
w jednostkach strukturalnych Markowice, Proszowiec - Stara Wieś oraz Ocice w Raciborzu**

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje następujące tereny, określone Uchwałą Nr XXXVI/501/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r., położone:

- 1) w jednostce strukturalnej Markowice – zlokalizowany w rejonie ulic Gliwickiej, Odrodzenia i Słoneczny Stok, wskazany na załączniku graficznym oznaczonym numerem 1.1;
- 2) w jednostce strukturalnej Proszowiec - Stara Wieś – zlokalizowany w rejonie ulic Starowiejskiej i Mariańskiej, wskazany na załączniku graficznym oznaczonym numerem 1.2;
- 3) w jednostce strukturalnej Ocice – zlokalizowany w rejonie ulic Wiejskiej i Dolnej, wskazany na załączniku graficznym oznaczonym numerem 1.3.

2. Granice terenów objętych planem, o których mowa w ust. 1, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający 3 arkusze rysunku planu ponumerowane kolejno: 1.1, 1.2 i 1.3, oraz wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza” dla poszczególnych terenów, przedstawiony na arkuszach rysunku planu: 1.4, 1.5 i 1.6.

3. Integralną część planu stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały – tekst planu;
- 2) załącznik nr 1 – rysunek planu, o którym mowa w ust. 2;
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Racibórz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Racibórz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) istniejący szpaler drzew do zachowania;
- 6) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) granice strefy obserwacji archeologicznej;
- 8) granice strefy ingerencji konserwatorskiej;
- 9) obiekty wskazane do ochrony zapisami planu miejscowego;
- 10) granice obszaru obejmującego obiekty wskazane do ochrony zapisami planu miejscowego;
- 11) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia;
- 12) strefa techniczna;
- 13) strefa ochrony wartości przyrodniczych.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. W obszarach objętych planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami

w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

- 7) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady;
- 9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
- 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0 do 15°;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.);
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy;
- 4) **elementach systemu identyfikacji miejskiej** – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla danego rejonu miasta, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni miejskiej, takie jak: reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze;
- 5) **krótkoterminowym wydarzeniu** – należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością miasta, jego organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze;
- 6) **istniejącej działce lub zabudowie lub budynku lub budowli** – należy przez to rozumieć działki, budynki lub budowle, występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki w budowie i te, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz złożono zgłoszenia budów lub robót budowlanych;
- 7) **mapie** – należy przez to rozumieć mapę zasadniczą w skali 1:1000, w standardzie cyfrowym, gromadzoną w państwowym zasobie geodezyjno- kartograficznym;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, bez uwzględniania okapów, schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanego na istniejącym budynku, wystających poza obrys przedmiotowej linii realizowanych zgodnie z warunkami technicznymi;
- 9) **nowej działce lub zabudowie lub budynku lub budowli** – należy przez to rozumieć działki wydzielane, a także budynki i budowle, dla których decyzje podziałowe i o pozwoleniu na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, będą wydawane oraz przyjmowane na podstawie ustaleń niniejszego planu;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której są położone lub muszą być lokalizowane zewnętrzne ściany budynków, bez uwzględniania okapów, schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanego na istniejącym budynku, wystających poza obrys przedmiotowej linii realizowanych zgodnie z warunkami technicznymi;

- 11) **obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 12) **obowiązujących przepisach związanych z gospodarką nieruchomościami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 13) **obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 14) **obowiązujących przepisach związanych z gospodarowaniem odpadami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013 r., poz. 21 z późn. zm.), ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 250) wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 15) **obowiązujących przepisach związanych z ochroną środowiska i przyrody** – należy przez to rozumieć:
 - a) ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.),
 - b) ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.),
 - c) ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353)wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 16) **obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 17) **obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 18) **obowiązujących przepisach związanych z sytuowaniem cmentarzy** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2126) wraz z wynikającymi z niej aktami wykonawczymi;
- 19) **otaczającym krajobrazie** – należy przez to rozumieć ogół cech przyrodniczych i antropogenicznych wyróżniających określony teren, zespół typowych cech danego terenu, przy czym teren w tym przypadku rozumiany jest jako obszar o promieniu trzykrotnego najdłuższego boku działki poddawanej analizie krajobrazowej;
- 20) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 21) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;
- 22) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenów biologicznie czynnych;

- 23) **procencie terenów zabudowanych** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy, do której wlicza się powierzchnię wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej w obrębie terenu, do powierzchni lub części powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;
- 24) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć dodatkowe, wymienione z nazwy przeznaczenie terenu, które towarzyszy lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe terenu, ustalone w ramach dopuszczeń wskazanych w poszczególnych terenach;
- 25) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główne przeznaczenie terenu, występujące na więcej niż 50% powierzchni każdej działki budowlanej i na więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynków położonych w granicach terenu;
- 26) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego mogą zaistnieć, o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w przepisach szczegółowych niniejszego planu:
- drogi wewnętrzne, powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
 - powierzchnie zieleni, zieleń wysoka i średnia, urządzona i nieurządzona, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń towarzysząca obiektom budowlanym oraz budowlom, w tym zieleń izolacyjna,
 - miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, ogrodzenia, obiekty małej architektury, zadaszenia, pergole, tarasy, szyldy,
 - budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia sportu i rekreacji,
 - sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej;
- 27) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 28) **strefach** – należy przez to rozumieć obszary indywidualnie wyznaczane na rysunku planu, wewnątrz których, dla wszystkich działek lub ich części, plan określa dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, którą dana strefa wprowadza do ustaleń planu;
- 29) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię ograniczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 30) **terenach przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
- dojazdy, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,
 - tereny zieleni ogólnomiejskiej urządzonej, takie jak: parki, tereny sportowo – rekreacyjne otwarte,
 - części działek, w tym działek budowlanych przeznaczonych i służących do realizacji celów publicznych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w formie: dojść, dojazdów, dziedzińców, parkingów, zieleni urządzonej, ogrodów,
 - obszary przestrzeni publicznej rozumiane zgodnie z ustawą;
- 31) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Racibórz, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 32) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze usług powszechnie dostępnych, na przykład: usługi administracji, służby zdrowia, sportu i rekreacji,

nauki, oświaty, w tym przedszkola, żłobki; obiekty związane z działalnością organizacji społecznych, politycznych, kulturalnych, a także obiekty kultu religijnego;

- 33) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.);
- 34) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub budowli;
- 35) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których jedna ze ścian zewnętrznych przylega, w całości lub w części, do drugiego budynku, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie, przy czym obie części budynku nie muszą być lustrzanym odbiciem;
- 36) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których dwie ściany zewnętrzne przylegają, w całości lub w części, do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację;
- 37) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których bryła jest usytuowana niezależnie od pozostałej zabudowy, stanowiąc budynki wolnostojące, nietworzące pierzei;
- 38) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność komponowaną pod względem funkcjonalnym i plastycznym, taką jak parki, zieleńce, promenady itp.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji - zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. W obszarach objętych planem wyznacza się tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania, graficznie oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami określającymi przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 4) **MWU** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **UP** – tereny zabudowy usług publicznych;
- 7) **UC** – teren zabudowy usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 8) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 9) **ZL** – teren lasów;
- 10) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 11) **R** – tereny rolnicze;
- 12) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) **KS** – tereny obsługi komunikacji;
- 14) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 15) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

16) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

17) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających ustala się w Rozdziale 14 niniejszej uchwały przeznaczenia podstawowe, przeznaczenia dopuszczone, sposoby zagospodarowania i użytkowania: terenów, budynków i budowli, a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom nakazy, zakazy i dopuszczenia.

3. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 14 niniejszej uchwały oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczonym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 50% zagospodarowania działki budowlanej, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

4. Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi może zaistnieć wyprzedzająco przynależne zagospodarowanie terenu, odpowiednie do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

5. Wyznacza się granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem **FZ2/1UC**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

1) dla istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy na działce budowlanej:

a) w przypadku odbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy w rzucie istniejącym dopuszcza się odstępstwo, określone w lit. b, od ustalonych dla przeznaczenia podstawowego parametrów i wskaźników, za wyjątkiem nieprzekraczalnej wysokości zabudowy określonej w metrach,

b) w przypadku przekroczenia, ustalonego w planie, parametru powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o 10% na polepszenie warunków technicznych istniejących budynków to jest na przykład na dobudowę wind, schodów, ganków, łazienek,

c) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały – tereny objęte planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu, przy czym dopuszcza się podniesienie standardu istniejącego zagospodarowania, wymianę kubatury oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej funkcji na inną w ramach tej samej branży niezależnie od przeznaczenia podstawowego;

2) na terenach oznaczonych symbolami: **MW, MWU, KS** w obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych;

3) obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

4) w obrębie działki budowlanej nakazuje się realizację garaży i budynków gospodarczych o jednorodnej formie architektonicznej;

5) dla nowych i przebudowywanych obiektów budowlanych nakazuje się stosowanie:

- a) materiałów elewacyjnych takich jak: tynki, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe,
 - b) materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, w tym garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich,
 - c) kolorystyki zbliżonej nasyceniem i odcieniem do kolorystyki istniejącej zabudowy w ramach otaczającego krajobrazu;
- 6) na terenach objętych planem dopuszcza się realizację elementów systemu identyfikacji miejskiej;
- 7) na terenach objętych planem zakazuje się:
- a) lokalizacji reklam, z wyłączeniem:
 - terenów oznaczonych symbolami: **MNU, MWU,U, UC, KS, UP** z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - reklam związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - reklam, dla których do dnia wejścia w życie planu, wydano ostateczne decyzje lub przyjęto zgłoszenia ich budowy, z zastrzeżeniem, że w przypadku ich przebudowy lub zmiany lokalizacji obowiązują ustalenia niniejszego punktu,
 - b) lokalizacji reklam świetlnych na terenach oznaczonych symbolami: **FZ2/1U, FZ2/1MNU, FZ2/3MNU, FZ2/5MNU, FZ2/6MNU, FZ2/1MWU, FZ2/1UP, FZ2/3UP**, w szczególności o zmiennej treści, skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi krajowej nr 45 (ul. Starowiejskiej i ul. Głubczyckiej),
 - c) lokalizacji reklam świetlnych na terenach oznaczonych symbolami: **EZ2/1U, EZ2/1MNU - EZ2/5MNU**, w szczególności o zmiennej treści, skierowanych do uczestników ruchu drogowego dróg wojewódzkich nr 919 i 923 (ul. Gliwickiej i ul. Odrodzenia),
 - d) budowy ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych wykonanych z prefabrykatów betonowych,
 - e) stosowania zewnętrznych elewacyjnych materiałów wykończeniowych typu blacha płaska, falista i trapezowa oraz paneli z tworzyw sztucznych w stylu siding,
 - f) montażu ogniw fotowoltaicznych, z wyłączeniem połączeń dachowych istniejącej i nowej zabudowy.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji następujących nowych przedsięwzięć:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności,
 - b) potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko na wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **U, UC, KS** oraz przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu,

- c) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) nakaz zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni urządzonej;
- 3) nakaz utrzymania i ochronę istniejącego szpaleru drzew do zachowania na terenach oznaczonych symbolami: **EZ2/1MN, EZ2/2MN, EZ2/4MN, EZ2/5MN, EZ2/3MNU, EZ2/1U, FZ2/1KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem dla nowej zabudowy ustala się nakaz instalowania urządzeń grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii oraz niskoemisyjne techniki spalania paliw stałych i ciekłych o sprawności min. 70%.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 2) tereny o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska, oznaczone symbolami:
 - a) **MN** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) **MW** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
 - c) **MNU, MWU** – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - d) **FZ2/1UP i FZ2/2UP** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) na poszczególnych terenach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu - załącznik nr 1.2, nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 Subniecka kędzierzyńsko – głubczycka oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;
- 2) na wszystkich terenach objętych planem nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami wód podziemnych czwartorzędowych i trzeciorzędowych Użytkowych Poziomów Wód Podziemnych oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;
- 3) nakaz ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz uwzględnienie urządzeń melioracji wodnych zlokalizowanych na działce budowlanej, z dopuszczeniem ich przełożenia, przebudowy i przykrycia w przypadku ich kolizji z realizowaną inwestycją;
- 4) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **EZ2/10MN, EZ2/11MN, EZ2/14MN, EZ2/15MN, EZ2/16MN, EZ2/1R, EZ2/1WS i EZ2/2WS** oraz **GZ2/2R**, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa ochrony wartości przyrodniczych, w granicach której:

- 1) **nakazuje się** zachowanie lokalnych elementów środowiska przyrodniczego, z zastrzeżeniem, iż przedmiotowy nakaz nie obowiązuje przy realizacji inwestycji wskazanych w pkt. 2 i 3;

2) **zakazuje się** lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem urządzeń wodnych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt. 3;

3) **dopuszcza się:**

- a) lokalizację dróg wewnętrznych, powierzchni jezdnych, pieszych i rowerowych,
- b) lokalizację sieci, przyłączy oraz obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami ustala się wymóg gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z gospodarowaniem odpadami oraz przyjętymi w gminie regulacjami.

7. Wskazuje się granice Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” wskazane na rysunku planu, w ramach których obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia wynikające z obowiązujących przepisów związanych z ochroną środowiska i przyrody.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Ustala się granice **strefy ingerencji konserwatorskiej**, zgodnie z rysunkiem planu, w ramach której obowiązuje:

- 1) nakaz dostosowania nowej, wymienianej lub przebudowywanej zabudowy do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w otaczającym krajobrazie w zakresie kąta nachylenia połaci dachowych, skali i proporcji otworów okiennych i drzwiowych w stosunku do elewacji;
- 2) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż 6m²;
- 3) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, ogrodzeniach oraz na dachach.

2. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się **strefę obserwacji archeologicznej**, w ramach której obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami.

3. Wyznacza się **budynki wskazane do ochrony zapisami planu miejscowego**, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wyznacza się **obiekty wskazane do ochrony zapisami planu miejscowego**, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) krzyż przydrożny przy ul. Odrodzenia;
- 2) krzyż przydrożny przy ul. Mariańskiej.

5. Wyznacza się **obszar obejmujący obiekty wskazane do ochrony zapisami planu miejscowego**, zgodnie z rysunkiem planu, zawierający zabytkowy dwór z folwarkiem oraz parkiem dworskim zlokalizowane przy ul. Gdańskiej.

6. Dla budynków i obiektów, o których mowa w ust. 3, 4 i 5, ustala się:

- 1) dla budynków – nakaz zachowania i ochrony: wysokości zabudowy, bryły i kształtu dachu oraz detalu architektonicznego, w tym wielkości i podziału stolarki okiennej i drzwiowej, rodzaju materiału oraz kolorystyki, przy czym:
 - a) dla obszaru obejmującego obiekty wskazane do ochrony zapisami planu miejscowego, zawierającego zabytkowy dwór z folwarkiem oraz parkiem dworskim przy ul. Gdańskiej obowiązuje ponadto wymóg uporządkowania i odtworzenia historycznej kompozycji dworu z folwarkiem oraz parkiem dworskim,

- b) dla zabudowy pierzejowej na terenie oznaczonym symbolem **FZ2/1MWU** obowiązuje zachowanie i utrzymanie istniejącej struktury zabudowy pod względem stylu i kompozycji zabudowy – układ pierzejowy zabudowy, osie kompozycyjne, usytuowanie na działce, linie podziału parcelacyjnego, strefy wejściowe do budynków, zieleń towarzysząca budynkom od strony frontu budynków;
- 2) dla obiektów – nakaz zachowania gabarytów, formy, rodzaju materiału oraz kolorystyki;
- 3) dla budynków i obiektów – dopuszczenie zmian związanych z ich przystosowaniem do aktualnych wymogów technicznych, funkcjonalnych i prawnych.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **GZ2/1U** wskazuje się pas izolujący teren cmentarny o szerokości 150 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W pasie izolującym teren cmentarny, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z sytuowaniem cmentarzy oraz w pozostałych ustaleniach planu.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Przestrzenie publiczne w obszarach objętych planem stanowią tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDZ, KDL, KDD**, oraz tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **KDW**.

2. W obszarach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nakaz oddzielenia ruchu pieszego i rowerowego od ruchu samochodowego na terenach oznaczonych symbolami: **KDZ, KDL, KDD**, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **FZ2/2KDD, FZ2/3KDD, FZ2/4KDD**;
- 2) nakaz dostosowania wysokości krawężników do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo;
- 3) możliwość realizacji obiektów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych;
- 4) nakaz stosowania ujednoliconego charakteru dla elementów użytkowych, w szczególności: lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, elementów dekoracyjnych, koszy na śmieci.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Na terenach objętych planem nie występują wskazane w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza” obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. W granicach wszystkich terenów wydzieleni nowych działek, w tym łączeń, scaleń i podziałów, należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z gospodarką nieruchomościami oraz z zasadami wymienionymi w szczegółowych ustaleniach dla terenów, określonych w Rozdziale 14 niniejszej uchwały. Dla terenów wyznaczonych w planie, dla których nie wskazano minimalnych szerokości frontów działek oraz minimalnych powierzchni wydzieleni nowych działek, nowowydzielane działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 0,1m i co najmniej 0,1m² oraz gwarantować obsługę przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego działki.

3. Przy nowych scaleniach i podziałach nieruchomości granice nowych działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi publicznej winny być wyznaczane w przedziale $60^\circ \div 90^\circ$, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wyjątek od powyższego ustalenia w przypadku, gdy wzdłuż drogi publicznej istniejące podziały działek usytuowane są pod innym kątem, w takim przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równoległe do istniejących podziałów własnościowych.

4. W zależności od potrzeb w granicach terenów należy wydzielić drogi wewnętrzne gwarantujące bezpośredni dojazd do poszczególnych działek budowlanych oraz dostęp do drogi publicznej. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu – ślepej, o długości powyżej 50 m, nakazuje się wydzielenie na jego zakończeniu placu do zawracania.

5. Dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, wydzielanie niezależnych działek dla sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz dróg wewnętrznych, jeżeli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. W granicach wskazanych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz stref technicznych występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, zgodnie z zapisami w ust. 2, przy czym dokładne szerokości wskazanych stref uzależnione są od rodzaju sieci i ich parametrów technicznych.

2. Wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne, strefy techniczne i strefy kontrolowane, na których, do czasu przełożenia lub likwidacji sieci, nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń drzew oraz nie należy lokalizować obiektów małej architektury trwale związanych z gruntem.

3. W ramach wszystkich terenów objętych planem zakazuje się realizacji turbin wiatrowych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W obszarach objętych planem wyznacza się publiczne tereny komunikacji drogowej, oznaczone symbolami: **KDZ**, **KDL**, **KDD**, dla których, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 14 niniejszej uchwały oraz zgodnie z rysunkiem planu.

2. W obszarach objętych planem, w granicach wszystkich terenów, dopuszcza się realizację:

- 1) systemów komunikacji, w tym dróg wewnętrznych, dojazdów, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych;
- 2) systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych oraz służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych,

z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, określonych w Rozdziale 14 niniejszej uchwały.

3. Ustala się warunki powiązań z układem zewnętrznym:

- 1) układ komunikacyjny: poprzez system dróg dojazdowych, lokalnych, zbiorczych i głównych;
- 2) sieci infrastruktury technicznej: poprzez zbiorcze przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. W obszarach objętych planem, w granicach wszystkich terenów obowiązują następujące ogólne zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się utrzymanie istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń systemów infrastruktury technicznej, pod warunkiem, iż planowane trasy lub lokalizacje nie kolidują z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę i zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń systemów infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się budowę dołów chłonnych i zbiorników retencyjnych do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- 4) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) dopuszcza się budowę indywidualnych zbiorników na gaz;
- 6) dopuszcza się budowę indywidualnych źródeł energii elektrycznej i ciepła, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 8) przebiegi sieci i lokalizacja nowych budowli, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a określone są lub wynikają z tekstu uchwały, są zgodne z planem i mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się dostawę wody z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów zlokalizowanych w pasie izolującym teren cmentarny, o którym mowa w §9 ust. 1 , nakazuje się dostawę wody do picia i potrzeb gospodarczych z sieci wodociągowej;
- 3) nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo - gaśniczych.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji, odpowiednio sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym.

3. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych i powierzchniowo po terenie w granicach działki budowlanej.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się dostawę gazu z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się dostawę gazu z indywidualnych zbiorników na gaz.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się dostawę ciepła z istniejącej i rozbudowywanej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się dostawę ciepła z lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej powyżej 70 %;
- 3) dopuszcza się dostawę ciepła z indywidualnych odnawialnych źródeł ciepła, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych odnawialnych źródeł energii, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

7. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo - odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

8. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z gospodarowaniem odpadami oraz przyjęte regulacje gminne.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 16. W ramach wszystkich terenów objętych planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, urządzenia i użytkowania terenów, z wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów związanego z krótkoterminowymi wydarzeniami.

Rozdział 12.

Tereny inwestycji celu publicznego

§ 17. W obszarach objętych planem ustala się tereny dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **WS**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KDL**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KDD**.

§ 18. W obszarach objętych planem ustala się teren dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **EZ2/1KDZ**.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 19. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla nieruchomości lub ich części położonych na wyznaczonych terenach w wysokości:

- 1) 30% na terenach oznaczonych symbolami: **U**, **UC**;
- 2) 5% na pozostałych terenach.

Rozdział 14.

Ustalenia szczegółowe dla terenów. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Ustalenia dla terenów wyznaczonych w jednostce strukturalnej Markowice zgodnie z załącznikiem graficznym - arkusz 1.1.

§ 20. Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: EZ2/1MN – EZ2/17MN :

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

a) nowowydzielane działki budowlane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: na terenach oznaczonych symbolami: EZ2/1MN, EZ2/5MN, EZ2/6MN, EZ2/10MN, EZ2/11MN, EZ2/14MN, EZ2/15MN, EZ2/16MN – co najmniej 16,0 m i co najmniej 800,0 m², na terenach oznaczonych symbolami: EZ2/2MN, EZ2/3MN, EZ2/4MN, EZ2/7MN, EZ2/8MN, EZ2/9MN, EZ2/12MN, EZ2/13MN, EZ2/17MN – co najmniej 16,0 m i co najmniej 600,0 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: na terenach oznaczonych symbolami: EZ2/1MN, EZ2/2MN, EZ2/3MN, EZ2/4MN, EZ2/5MN, EZ2/10MN, EZ2/14MN, EZ2/15MN, EZ2/16MN – co najmniej 12,0 m i co najmniej 500,0 m², na terenach oznaczonych symbolami: EZ2/6MN, EZ2/7MN, EZ2/8MN, EZ2/9MN, EZ2/11MN, EZ2/12MN, EZ2/13MN, EZ2/17MN – co najmniej 12,0 m i co najmniej 400,0 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: na terenach oznaczonych symbolami: EZ2/1MN, EZ2/4MN, EZ2/7MN, EZ2/8MN, EZ2/9MN, EZ2/10MN, EZ2/11MN, EZ2/14MN, EZ2/15MN, EZ2/16MN – co najmniej 6,0 m i co najmniej 300,0 m²,

b) forma dachów:

- dachy zabudowy mieszkaniowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

- dachy zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,

d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 40%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 0,8,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy),

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi od 5 do 9,

- 2 miejsca parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi co najmniej 10,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

i) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego i rozbudowywanego układu komunikacyjnego,

j) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) zakazy:

a) realizacji lokali gastronomicznych, rozrywkowych,

b) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,

c) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,

d) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),

e) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

f) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej,

g) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenach oznaczonych symbolami: EZ2/2MN, EZ2/3MN, EZ2/5MN, EZ2/6MN, EZ2/12MN, EZ2/13MN, EZ2/17MN;

4) dopuszczenia:

a) prowadzenia w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego usług publicznych oraz działalności usługowej między innymi takiej jak: biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe, usługi handlowe, z zastrzeżeniem, iż dopuszczone funkcje usługowe będą realizowane w ramach kubatury budynku jednorodzinnego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,

b) lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem działalności rolniczej obejmującej wyłącznie uprawy rolne, ogrodnicze i warzywnicze między innymi takiej jak szklarnie, tunele foliowe, zbiorniki i magazyny na zboże, płody rolne oraz magazyny na sprzęt rolniczy, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: EZ2/1MN, EZ2/2MN, EZ2/3MN, EZ2/4MN, EZ2/6MN, EZ2/7MN, EZ2/8MN, EZ2/9MN, EZ2/10MN, EZ2/11MN, EZ2/12MN, EZ2/13MN, EZ2/14MN, EZ2/17MN,

- c) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca postojowe w obszarze działki budowlanej.

§ 21. Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami: **EZ2/1MNU – EZ2/5MNU** :

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi, w tym usługi publiczne i handlowe, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

- a) nowowydzielane działki budowlane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: co najmniej 16,0 m i co najmniej 600,0 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – co najmniej 12,0 m i co najmniej 400,0 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – co najmniej 6,0 m i co najmniej 300,0 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 600,0 m²,
- dla zabudowy usługowej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 1000,0 m²,

- b) forma dachów:

- dachy zabudowy mieszkaniowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- dachy zabudowy usługowej oraz zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,

- c) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,

- d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 50%,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

- f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 0,8,

- g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce do parkowania na każde 20 m² powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal użytkowy),

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

- h) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie .terenu;

3) **zakazy:**

- a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,
- b) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **EZ2/2MNU**, na którym można realizować warsztaty stolarskie,
- c) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),
- d) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,
- e) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno - usługowymi, usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej,
- f) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenach oznaczonych symbolami: **EZ2/1MNU**, **EZ2/2MNU**, **EZ2/3MNU**;

4) dopuszczenia:

- a) realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym usług publicznych i handlowych w odrębnych obiektach budowlanych, z zastrzeżeniem, iż dla poszczególnych funkcji (w ramach powierzchni działki budowlanej) będzie zagwarantowana właściwa powierzchnia oraz wystarczająca rezerwa procentowa parametrów określonych w pkt 2,
- b) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca postojowe w obszarze działki budowlanej.

§ 22. Ustalenia planu dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **EZ2/1U**:

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usługowa: usługi handlowe, usługi komercyjne, usługi gastronomii, usługi hotelarskie, usługi publiczne, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

- a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8,0 m,
- c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 60%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 1,2,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – 1 miejsce do parkowania na każde 25 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy), urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit f) wynosi od 5 do 9,
 - 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit f) wynosi co najmniej 10,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

h) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego,

i) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) zakazy:

a) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),

b) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

c) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;

4) **dopuszcza się** lokalizację parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca postojowe w obszarze działki budowlanej.

§ 23. Ustalenia planu dla terenu lasów, oznaczonego symbolem **EZ2/1ZL**:

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** las;

2) **nakazuje się** obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogi polne zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem **EZ2/1R**.

§ 24. Ustalenia planu dla terenu rolniczego, oznaczonego symbolem **EZ2/1R** :

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy rolnicze, łąki, pastwiska, zieleń śródpolna, ogrody, sady;

2) **nakazy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 14,0 m,

b) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego;

3) **zakazuje się** lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem dróg wewnętrznych, powierzchni jezdnych, pieszych i rowerowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25. Ustalenia planu dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **EZ2/1WS** i **EZ2/2WS** :

1) **podstawowe przeznaczenie terenu** : wody powierzchniowe płynące;

2) **nakazuje się** obsługę komunikacyjną terenów z istniejącego układu komunikacyjnego;

3) **zakazuje się** lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem urządzeń wodnych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;

4) **dopuszczenia:**

a) drogi wewnętrzne, powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,

b) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

§ 26. Ustalenia planu dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem **EZ2/1KDZ** :

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga klasy zbiorczej;
- 2) **nakaz** zachowania szerokość drogi w liniach rozgraniczających, wynoszącej od 22,0 do 25,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zakazuje się** realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4,
- 4) **dopuszczenia:**
 - a) zieleń towarzysząca budowlom, w tym zieleń izolacyjna, zieleń urządzona,
 - b) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

§ 27. Ustalenia planu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: EZ2/1KDW – EZ2/10KDW:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga klasy wewnętrznej;
- 2) **nakaz** zachowania szerokość drogi w liniach rozgraniczających, wynoszącej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem EZ2/1KDW: od 5,1 do 6,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem EZ2/2KDW: od 5,5 m do 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z placami do zawracania samochodów o wymiarach 12,0 m na 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem EZ2/3KDW: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem EZ2/4KDW: 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem EZ2/5KDW: od 5,5 m do 6,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem EZ2/6KDW: od 6,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem EZ2/7KDW: 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z placem do zawracania samochodów o wymiarach 15,0 m na 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem EZ2/8KDW: 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z placem do zawracania samochodów o wymiarach 19,5 m na 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dla terenu oznaczonego symbolem EZ2/9KDW: 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z placem do zawracania samochodów o wymiarach 15,0 m na 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dla terenu oznaczonego symbolem EZ2/10KDW: 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z placem do zawracania samochodów o wymiarach 15,0 m na 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zakazuje się** realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;
- 4) **dopuszczenia:**
 - a) zieleń towarzysząca budowlom, w tym zieleń izolacyjna, zieleń urządzona,
 - b) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
 - c) miejsca parkingowe.

**Ustalenia dla terenów wyznaczonych w jednostce strukturalnej Proszowiec – Stara Wieś,
zgodnie z załącznikiem graficznym - arkusz 1.2.**

§ 28. Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **FZ2/1MN – FZ2/9MN** :

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

a) nowowydzielane działki budowlane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: na terenach oznaczonych symbolami: na terenach oznaczonych symbolami: FZ2/1MN, FZ2/2MN, FZ2/3MN, FZ2/4MN, FZ2/5MN, FZ2/6MN, FZ2/7MN, FZ2/8MN, FZ2/9MN – co najmniej 12,0 m i co najmniej 600,0 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: na terenie oznaczonym symbolem FZ2/1MN – co najmniej 6,0 m i co najmniej 300,0 m², na terenach oznaczonych symbolami: FZ2/2MN, FZ2/3MN, FZ2/4MN, FZ2/5MN, FZ2/6MN, FZ2/7MN, FZ2/8MN, FZ2/9MN – co najmniej 8,0 m i co najmniej 500,0 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: na terenach oznaczonych symbolami: FZ2/1MN, FZ2/6MN, FZ2/7MN – co najmniej 6,0 m i co najmniej 300,0 m², na terenie oznaczonym symbolem FZ2/3MN – co najmniej 6,0 m i co najmniej 100,0 m²,

b) forma dachów:

- dachy zabudowy mieszkaniowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

- dachy zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,

d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 40%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 0,8,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy),

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi od 5 do 9,

- 2 miejsc parkingowych, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi co najmniej 10,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

- i) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego i rozbudowywanego układu komunikacyjnego, z wyjątkiem terenów przyległych do drogi krajowej nr 45, dla których obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez wykonanie lub wykorzystanie istniejącej drogi niższej klasy technicznej, przy czym w przypadku, gdy nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy, jak również ustanowienie drogi koniecznej lub służebności przejazdu, obsługę komunikacyjną z drogi krajowej dopuszcza się wyjątkowo w miejscu, które nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz o parametrach dostosowanych do planowanego zagospodarowania,
- j) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) zakazy:

- a) realizacji lokali gastronomicznych, rozrywkowych,
- b) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,
- c) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,
- d) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),
- e) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,
- f) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej,
- g) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenach oznaczonych symbolami: FZ2/2MN, FZ2/4MN, FZ2/5MN, FZ2/8MN, FZ2/9MN;

4) dopuszczenia:

- a) prowadzenia w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego usług publicznych oraz działalności usługowej między innymi takiej jak: biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe, usługi handlowe, z zastrzeżeniem, iż dopuszczone funkcje usługowe będą realizowane w ramach kubatury budynku jednorodzinnego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,
- b) lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem działalności rolniczej obejmującej wyłącznie uprawy rolne, ogrodnicze i warzywnicze między innymi takiej jak szklarnie, tunele foliowe, zbiorniki i magazyny na zboże, płody rolne oraz magazyny na sprzęt rolniczy, gdzie ww. zabudowę można realizować niezależnie od podstawowego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: FZ2/1MN, FZ2/3MN, FZ2/4MN, FZ2/5MN, FZ2/6MN, FZ2/7MN, FZ2/8MN, FZ2/9MN,
- c) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 29. Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **FZ2/1MW – FZ2/3MW:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, rozumiana jako budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki garażowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenie oznaczonym symbolem FZ2/2MW: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 12 kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż 39,0 m, dla zabudowy usługowej – 2 kondygnacje naziemne, lecz nie więcej niż 9,0 m,

- na terenach oznaczonych symbolami: FZ2/1MW i FZ2/3MW: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 5 kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż 18,0 m, dla zabudowy usługowej – 2 kondygnacje naziemne, lecz nie więcej niż 9,0 m,

c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 40%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których maksymalny procent terenów zabudowanych wynosi 100%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0%,

e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- na terenie oznaczonym symbolem FZ2/2MW – minimalna 0,1, maksymalna 4,8,

- na terenach oznaczonych symbolami: FZ2/1MW i FZ2/3MW – minimalna 0,1, maksymalna 2,0,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce do parkowania na każde 25 m² powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na terenie, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi od 5 do 9 ,

- 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi co najmniej 10,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na terenie, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

- h) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego, z wyjątkiem działek przyległych do drogi krajowej nr 45, dla których obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez wykonanie lub wykorzystanie istniejącej drogi niższej klasy technicznej, przy czym w przypadku, gdy nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy, jak również ustanowienie drogi koniecznej lub służebności przejazdu, obsługę komunikacyjną z drogi krajowej dopuszcza się wyjątkowo w miejscu, które nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz o parametrach dostosowanych do planowanego zagospodarowania,
- i) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) zakazy:

- a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,
- b) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,
- c) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),
- d) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,
- e) realizacji budynków garażowych, w których ilość stanowisk postojowych jest mniejsza niż 6,
- f) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi w obrębie terenu;

4) dopuszczenia:

- a) realizacji w ramach działki budowlanej funkcji usługowej, w tym usług publicznych i handlowych w odrębnych obiektach budowlanych, niezależnie od przeznaczenia podstawowego terenu, z zastrzeżeniem, zachowania pozostałych ustaleń planu oraz parametrów określonych w pkt 2,
- b) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej,
- c) lokalizacji w istniejących budynkach miejsc postojowych realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 30. Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami: **FZ2/1MNU – FZ2/6MNU** :

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi, w tym usługi publiczne i handlowe, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) nakazy:

- a) nowowydzielane działki budowlane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: co najmniej 16,0 m i co najmniej 600,0 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – co najmniej 12,0 m i co najmniej 400,0 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – co najmniej 6,0 m i co najmniej 300,0 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 600,0 m²,
- dla zabudowy usługowej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 600,0 m²,

b) forma dachów:

- dachy zabudowy mieszkaniowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- dachy zabudowy usługowej oraz zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,
- usługowej – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,0 m,

d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 40%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 0,8,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce do parkowania na każde 20 m² powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi od 5 do 9,
- 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi co najmniej 10,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

i) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego, z wyjątkiem terenów przyległych do drogi krajowej nr 45, dla których obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez wykonanie lub wykorzystanie istniejącej drogi niższej klasy technicznej, przy czym w przypadku, gdy nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy, jak również ustanowienie drogi koniecznej lub służebności przejazdu, obsługę komunikacyjną z drogi krajowej dopuszcza się wyjątkowo w miejscu, które nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz o parametrach dostosowanych do planowanego zagospodarowania,

j) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) zakazy:

- a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem FZ2/3MNU, na którym można realizować działalności, taką jak: stacje obsługi pojazdów, stacje kontroli pojazdów,
- b) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,
- c) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),
- d) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,
- e) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno - usługowymi, usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem FZ2/6MNU,
- f) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenach oznaczonych symbolami: FZ2/2MNU – FZ2/6MNU;

4) dopuszczenia:

- a) realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym usług publicznych i handlowych w odrębnych obiektach budowlanych, z zastrzeżeniem, iż dla poszczególnych funkcji (w ramach powierzchni działki budowlanej) będzie zagwarantowana właściwa powierzchnia oraz wystarczająca rezerwa procentowa parametrów określonych w pkt 2,
- b) lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem działalności rolniczej obejmującej wyłącznie uprawy rolne, ogrodnicze i warzywnicze między innymi takiej jak szklarnie, tunele foliowe, zbiorniki i magazyny na zboże, płody rolne oraz magazyny na sprzęt rolniczy, gdzie ww. zabudowę można realizować niezależnie od podstawowego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: FZ2/1MNU, FZ2/2MNU, FZ2/5MNU, FZ2/6MNU,
- c) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej,
- d) lokalizacji garaży w ramach terenu oznaczonego symbolem FZ2/6MNU, które można realizować niezależnie od podstawowego przeznaczenia terenu;

§ 31. Ustalenia planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem FZ2/1MWU:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi, w tym usługi publiczne i handlowe, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) **nakazy:**
 - a) forma dachów:
 - dachy zabudowy mieszkaniowej z usługami – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

- dachy zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0 m,
- c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 40%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których maksymalny procent terenów zabudowanych wynosi 100%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0%,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 1,6,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce do parkowania do parkowania na każde 20 m² powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),
 - urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi od 5 do 9,
 - 2 miejsca parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi co najmniej 10,
 - urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,
- h) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego, z wyjątkiem działek przyległych do drogi krajowej nr 45, dla których obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez wykonanie lub wykorzystanie istniejącej drogi niższej klasy technicznej, przy czym w przypadku, gdy nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy, jak również ustanowienie drogi koniecznej lub służebności przejazdu, obsługę komunikacyjną z drogi krajowej dopuszcza się wyjątkowo w miejscu, które nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz o parametrach dostosowanych do planowanego zagospodarowania,
- i) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) zakazy:

- a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,
- b) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,

- c) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),
- d) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,
- e) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, zlokalizowanymi w obrębie terenu.

4) dopuszczenia:

- a) realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym usług publicznych i handlowych w odrębnych obiektach budowlanych, z zastrzeżeniem, iż dla poszczególnych funkcji (w ramach powierzchni działki budowlanej) będzie zagwarantowana właściwa powierzchnia oraz wystarczająca rezerwa procentowa parametrów określonych w pkt 2,
- b) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 32. Ustalenia planu dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **FZ2/1U – FZ2/5U:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usługowa: usługi handlowe, usługi komercyjne, usługi gastronomii, usługi hotelarskie, usługi publiczne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) **nakazy:**
 - a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - na terenie oznaczonym symbolem FZ2/2U – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8,0 m,
 - na terenach oznaczonych symbolami: FZ2/1U, FZ2/3U i FZ2/4U – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10,0 m,
 - na terenie oznaczonym symbolem FZ2/5U – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,0 m,
 - c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 70%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 1,4,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - na terenach oznaczonych symbolami: FZ2/1U, FZ2/3U i FZ2/4U – 1 miejsce do parkowania na każde 25 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal użytkowy),
 - na terenie oznaczonym symbolem FZ2/2U – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal użytkowy),
 - na terenie oznaczonym symbolem FZ2/5U – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy,
 - na terenach oznaczonych symbolami: FZ2/1U, FZ2/2U, FZ2/3U i FZ2/4U – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret pierwsze, drugie i trzecie wynosi od 5 do 9,

- 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret pierwsze, drugie i trzecie wynosi co najmniej 10,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

h) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego, z wyjątkiem terenu przyległego do drogi krajowej nr 45, dla którego obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez wykonanie lub wykorzystanie istniejącej drogi niższej klasy technicznej, przy czym w przypadku, gdy nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy, jak również ustanowienie drogi koniecznej lub służebności przejazdu, obsługę komunikacyjną z drogi krajowej dopuszcza się wyjątkowo w miejscu, które nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz o parametrach dostosowanych do planowanego zagospodarowania,

i) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) zakazy:

a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,

b) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),

c) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

d) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;

4) dopuszczenia:

a) realizacji w ramach budynku usługowego funkcji mieszkalnych, z zastrzeżeniem, iż dopuszczona funkcja mieszkalna będzie realizowana na kondygnacjach powyżej parteru budynku usługowego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonej w zakresie miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem FZ2/5U,

b) lokalizacji parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 33. Ustalenia planu dla terenów zabudowy usług publicznych, oznaczonych symbolami: FZ2/1UP – FZ2/4UP :

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usługowa: usługi publiczne, obiekty handlu, usługi komercyjne, usługi rozrywki, usługi gastronomii wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

a) forma dachów:

- dachy zabudowy usługowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- dachy zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenie oznaczonym symbolem FZ2/1UP – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem FZ2/2UP – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem FZ2/3UP – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem FZ2/4UP – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8,0 m,

c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 70%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 3,5,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- na terenie oznaczonym symbolem FZ2/1UP – 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego,
- na terenach oznaczonych symbolami: FZ2/2UP, FZ2/4UP – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),
- na terenie oznaczonym symbolem FZ2/3UP – 1 miejsce do parkowania na każde 25 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),
- na terenach oznaczonych symbolami: FZ2/1UP, FZ2/3UP – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret pierwsze, drugie i trzecie wynosi od 5 do 9,
- 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret pierwsze, drugie i trzecie wynosi co najmniej 10,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

- h) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego, z wyjątkiem terenów przyległych do drogi krajowej nr 45, dla których obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez wykonanie lub wykorzystanie istniejącej drogi niższej klasy technicznej, przy czym w przypadku, gdy nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy, jak również ustanowienie drogi koniecznej lub służebności przejazdu, obsługę komunikacyjną z drogi krajowej dopuszcza się wyjątkowo w miejscu, które nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz o parametrach dostosowanych do planowanego zagospodarowania,
- i) gabaryty obiektów: określone przez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) zakazy:

- a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,
- b) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),
- c) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,
- d) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;

4) dopuszczenia:

- a) realizacji w ramach budynku usługowego funkcji mieszkalnych, z zastrzeżeniem, iż dopuszczona funkcja mieszkalna będzie realizowana na kondygnacjach powyżej parteru budynku usługowego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonej w zakresie miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: FZ2/2UP i FZ2/4UP,
- b) parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 34. Ustalenia planu dla terenu zabudowy usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonego symbolem **FZ2/1UC** :

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usługowa: usługi handlowe, w tym obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz usługi komercyjne, usługi gastronomii, usługi publiczne, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) nakazy:

- a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,
- b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20,0 m,
- c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 80%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,

- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 2,5,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy), urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit f) wynosi od 5 do 9,
 - 2 miejsca parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit f) wynosi co najmniej 10,
 - urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,
- h) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego,
- i) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) zakazy:

- a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,
 - b) lokalizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem, magazynowaniem odpadów (w tym złomu),
 - c) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,
 - d) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;
- 4) **dopuszcza się** lokalizację parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 35. Ustalenia planu dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami: **FZ2/1R** i **FZ2/2R** :

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy rolnicze, łąki, pastwiska, zieleń śródpolna, ogrody, sady oraz zabudowa związana z prowadzeniem działalności rolniczej, obejmującej wyłącznie uprawy rolne, ogrodnicze i warzywnicze, między innymi takie obiekty jak: szklarnie i tunele foliowe, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) nakazy:

- a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m,
- c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 80%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 0,8,
 - f) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego, m.in. poprzez tereny oznaczone symbolami: MN i MNU;
- 3) **zakazuje się** lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem zabudowy związanej z podstawowym przeznaczeniem terenu, przynależnym zagospodarowaniem terenu oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;
- 4) **dopuszcza się** lokalizację w ramach działki budowlanej budynków gospodarczych, zbiorników i magazynów na zboże, płody rolne oraz magazynów na sprzęt rolniczy.

§ 36. Ustalenia planu dla terenów obsługi komunikacji, oznaczonych symbolami: **FZ2/1KS** i **FZ2/2KS** :

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** garaże i parkingi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) **nakazy:**
- a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połąci do 45°,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - na terenie oznaczonym symbolem FZ2/1KS – nie więcej niż 8,0 m,
 - na terenie oznaczonym symbolem FZ2/2KS – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18,0 m,
 - c) maksymalny procent terenów zabudowanych:
 - na terenie oznaczonym symbolem FZ2/1KS – 90%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których maksymalny procent terenów zabudowanych wynosi 100%,
 - na terenie oznaczonym symbolem FZ2/2KS – 100%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenie oznaczonym symbolem FZ2/1KS – 5%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0%,
 - na terenie oznaczonym symbolem FZ2/2KS – 0%,
 - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - na terenie oznaczonym symbolem FZ2/1KS – minimalna 0,1, maksymalna 1,0,
 - na terenie oznaczonym symbolem FZ2/2KS – minimalna 0,1, maksymalna 5,
 - f) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego;
- 3) **dopuszczenia:**
- a) lokalizacji parkingów wielopoziomowych,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem FZ2/2KS – prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, takiej jak: wymiana żarówek, wycieraczek, odkurzanie pojazdów, bez funkcji napraw warsztatowych;
- 4) **zakazuje się** lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem zabudowy związanej z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz przynależnym zagospodarowania terenu.

§ 37. Ustalenia planu dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem FZ2/1KDL :

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga klasy lokalnej;
- 2) **nakaz** zachowania szerokość drogi w liniach rozgraniczających, wynoszącej od 9,5 m do 19,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zakazuje się** realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;
- 4) **dopuszczenia:**
 - a) zieleń towarzysząca budowlom, w tym zieleń izolacyjna, zieleń urządzona,
 - b) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
 - c) miejsca parkingowe.

§ 38. Ustalenia planu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: FZ2/1KDD – FZ2/4KDD:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga klasy dojazdowej;
- 2) **nakaz** zachowania szerokość drogi w liniach rozgraniczających, wynoszącej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem FZ2/1KDD: 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem FZ2/2KDD: od 8 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem FZ2/3KDD: od 5,7 m do 14,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem FZ2/4KDD: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zakazuje się** realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;
- 4) **dopuszczenia:**
 - a) zieleń towarzysząca budowlom, w tym zieleń izolacyjna, zieleń urządzona,
 - b) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
 - c) miejsca parkingowe.

§ 39. Ustalenia planu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: FZ2/1KDW – FZ2/4KDW :

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga klasy wewnętrznej;
- 2) **nakaz** zachowania szerokość drogi w liniach rozgraniczających, wynoszącej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem FZ2/1KDW: od 7,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem FZ2/2KDW: 8,0 m, z placem do zawracania samochodów o wymiarach 15,0 m na 15, 0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem FZ2/3KDW: 8,0 m, z placem do zawracania samochodów o wymiarach 15,0 m na 15, 0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- d) dla terenu oznaczonego symbolem FZ2/4KDW: od 8,0 m do 19,0 m, z placem do zawracania samochodów o wymiarach 18,0 m na 17, 0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zakazuje się** realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;

4) **dopuszczenia:**

- a) zieleń towarzysząca budowlom, w tym zieleń izolacyjna, zieleń urządzona,
- b) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
- c) miejsca parkingowe.

Ustalenia dla terenów wyznaczonych w jednostce strukturalnej Ocice, zgodnie z załącznikiem graficznym - arkusz 1.3.

§ 40. Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **GZ2/1MN – GZ2/12MN** :

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) **nakazy:**
- a) nowowydzielane działki budowlane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: co najmniej 16,0 m i co najmniej 600,0 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: co najmniej 12,0 m i co najmniej 400,0 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: co najmniej 10,0 m i co najmniej 300,0 m²,
- b) forma dachów:
- dachy zabudowy mieszkaniowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - dachy zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,
- c) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,
- d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 40%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 0,8,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy),
urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi od 5 do 9,

- 2 miejsc parkingowych, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi co najmniej 10,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

i) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego i rozbudowywanego układu komunikacyjnego,

j) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) zakazy:

a) realizacji lokali gastronomicznych, rozrywkowych,

b) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,

c) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,

d) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),

e) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

f) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;

4) dopuszczenia:

a) prowadzenia w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinne usługi publiczne oraz działalności usługowej między innymi takiej jak: biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe, usługi handlowe, z zastrzeżeniem, iż dopuszczone funkcje usługowe będą realizowane w ramach kubatury budynku jednorodzinne, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,

b) lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem działalności rolniczej obejmującej wyłącznie uprawy rolne, ogrodnicze i warzywnicze między innymi takiej jak szklarnie, tunele foliowe, zbiorniki i magazyny na zboże, płody rolne oraz magazyny na sprzęt rolniczy, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: GZ2/1MN, GZ2/2MN, GZ2/3MN, GZ2/5MN, GZ2/6MN, GZ2/7MN, GZ2/8MN, GZ2/9MN, GZ2/10MN, GZ2/11MN i GZ2/12MN,

c) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 41. Ustalenia planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **GZ2/1MW** :

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, rozumiana jako budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki garażowe, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

a) forma dachów:

- dachy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dachy płaskie,
- dachy zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połąci do 45°,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10,0 m,

c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 40%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których maksymalny procent terenów zabudowanych wynosi 100%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0%,

e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 3,0,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce do parkowania na każde 25 m² powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi od 5 do 9,
- 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi co najmniej 10,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

h) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego,

i) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) **zakazy:**

a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,

b) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,

- c) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),
- d) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,
- e) realizacji budynków garażowych, w których ilość stanowisk postojowych jest mniejsza niż 6,
- f) realizacji na terenie garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi;

4) dopuszczenia:

- a) prowadzenia w ramach budynku mieszkalnego wielorodzinnego usług publicznych oraz działalności usługowej między innymi takiej jak: biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe, usługi gastronomiczne, usługi handlowe, z zastrzeżeniem, iż dopuszczone funkcje usługowe będą realizowane w ramach parteru budynku wielorodzinnego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,
- b) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży, realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 42. Ustalenia planu dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **GZ2/1U** i **GZ2/2U** :

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usługowa: obiekty handlowe, usługi komercyjne, usługi gastronomii, usługi hotelarskie, usługi publiczne, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) nakazy:

- a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połąci do 45°,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,
- c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 50%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 1,5,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce do parkowania na każde 25 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),
 - na terenie oznaczonym symbolem GZ2/1U – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, urzędzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit f) wynosi od 5 do 9,
 - 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit f) wynosi co najmniej 10,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

h) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego,

i) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) zakazy:

a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,

b) lokalizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem, magazynowaniem odpadów (w tym złomu),

c) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

d) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;

4) dopuszczenia:

a) realizacji w ramach budynku usługowego funkcji mieszkalnych, z zastrzeżeniem, iż dopuszczona funkcja mieszkalna będzie realizowana na kondygnacjach powyżej parteru budynku usługowego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonej w zakresie miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem GZ2/1U,

b) lokalizacji parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 43. Ustalenia planu dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem GZ2/1US :

1) **podstawowe przeznaczenie terenu** : usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) nakazy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 14,0 m,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

c) realizacji różnych form zieleni urządzonej;

d) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego;

3) zakazy:

a) lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem przynależnego zagospodarowania terenu oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4,

b) realizacji na działce parkingów o powierzchni większej niż 20% powierzchni terenu;

4) dopuszczenia:

a) przekształcenia istniejącej zieleni w formy zieleni urządzonej,

b) lokalizacji parkingów.

§ 44. Ustalenia planu dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem GZ2/1ZP :

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zieleni urządzonej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

- a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 14,0 m,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
- c) realizacji różnych form zieleni urządzonej,
- d) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego;

3) **zakazy:**

- a) lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem zabudowy związanej z przynależnym zagospodarowaniem terenu,
- b) realizacji na działce parkingów o powierzchni większej niż 80% powierzchni terenu;

4) **dopuszczenia:**

- a) przekształcenia istniejącej zieleni w formy zieleni urządzonej,
- b) lokalizacji parkingów.

§ 45. Ustalenia planu dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami: **GZ2/1R – GZ2/3R** :

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:**

- a) uprawy rolnicze, łąki, pastwiska, zieleni śródpolna, ogrody, sady, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu,
- b) na terenie oznaczonym symbolem GZ2/1R – zabudowa związana z prowadzeniem działalności rolniczej, obejmującej wyłącznie uprawy rolne, ogrodnicze i warzywnicze, między innymi takie obiekty jak: szklarnie i tunele foliowe, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

- a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m,
- c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 80%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 0,8,
- f) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego;

3) **zakazuje się** lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem zabudowy związanej z podstawowym przeznaczeniem terenu, przynależnym zagospodarowaniem terenu oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;

4) **dopuszcza się** na terenie oznaczonym symbolem GZ2/1R lokalizację w ramach działki budowlanej budynków gospodarczych, zbiorników i magazynów na zboże, płody rolne oraz magazynów na sprzęt rolniczy.

§ 46. Ustalenia planu dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem **GZ2/1KDL** :

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga klasy lokalnej;

2) **nakaz** zachowania szerokości drogi w liniach rozgraniczających, wynoszącej od 12,0 m do 16,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) **zakazuje się** realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;

4) **dopuszczenia:**

- a) zieleń towarzysząca budowlom, w tym zieleń izolacyjna, zieleń urządzona,
- b) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
- c) miejsca parkingowe.

§ 47. Ustalenia planu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **GZ2/1KDD – GZ2/7KDD** :

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga klasy dojazdowej;

2) **nakaz** zachowania szerokość drogi w liniach rozgraniczających, wynoszącej:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem GZ2/1KDD: od 10,5 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: GZ2/2KDD, GZ2/3KDD, GZ2/6KDD, GZ2/7KDD: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem GZ2/4KDD: od 10,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem GZ2/5KDD: od 10,0 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) **zakazuje się** realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;

4) **dopuszczenia:**

- a) zieleń towarzysząca budowlom, w tym zieleń izolacyjna, zieleń urządzona,
- b) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
- c) miejsca parkingowe.

§ 48. Ustalenia planu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **GZ2/1KDW i GZ2/2KDW** :

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga klasy wewnętrznej;

2) **nakaz** zachowania szerokość drogi w liniach rozgraniczających, wynoszącej:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem GZ2/1KDW: od 5,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem GZ2/2KDW: 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z placem do zawracania samochodów o wymiarach 15,0 m na 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) **zakazuje się** realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;

4) **dopuszczenia:**

- a) zieleń towarzysząca budowlom, w tym zieleń izolacyjna, zieleń urządzona,

- b) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
- c) miejsca parkingowe.

Rozdział 15. Ustalenia końcowe

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

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

