UCHWAŁA NR LI.68.2022
RADY MIEJSKIEJ OTYŃ

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Konradowo i części miejscowości Otyń

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXXIV.36.2021 Rady Miejskiej Otyń, z dnia 30 czerwca 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Konradowo i części miejscowości Otyń, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Konradowo i części miejscowości Otyń, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej i produkcyjno - usługowej.

3. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 106,4 ha, ograniczony:

1) od zachodu – terenami rolnymi;

2) od północny – obwodnicą Konradowa – publiczną drogą zbiorczą;

3) od wschodu – ul. Jana Pawła II w Otyniu;

4) od południa – rzeką Śląska Ochla.

4. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

6. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

7. Dane przestrzenne, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń”, uchwalonego uchwałą Nr XLVII.123.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 14 grudnia 2017 r., zmienionego uchwała Nr XLVII.48.2022 Rady Miejskiej Otyń z dnia 30 czerwca 2022 r.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole przeznaczenia terenów;

5) strefa zieleni;

6) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

7) granica stanowiska archeologicznego;

8) granica strefy ochronnej obszaru kolejowego.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4. W obszarze objętym planem nie występują:

1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) obszary osuwania się mas ziemnych;

3) obszary i tereny górnicze;

4) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;

5) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;

6) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;

7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu, zawarte w paragrafach od 7 do 22, obowiązują dla całego obszaru objętego planem.

2. Ustalenia szczegółowe planu, zawarte w paragrafach od 23 do 39, obowiązują odpowiednio dla poszczególnych terenów.

§ 6. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;

2) infrastruktura techniczna - ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 1 pkt 2 uchwały;

4) przepisy odrębne - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;

5) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;

6) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;

7) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej - sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;

8) strefa zieleni - część terenu, wydzielona w ramach określonego przeznaczenia terenu i oznaczona graficznie, na której dominuje zagospodarowanie wewnętrzną zielenią urządzoną, której powierzchnia biologicznie czynna bilansuje się w wymaganej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;

9) teren - obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

10) wewnętrzna zieleń urządzona – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, w formie zieleni izolacyjnej, dekoracyjnej, parkowej, skweru, ogródka rekreacyjnego lub terapeutycznego;

11) wysokość zabudowy:

a) budowli lub wiat – pionowa odległość liczona od średniego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli lub wiaty,

b) budynków – pionowa odległość mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych lub do attyki albo gzymsu, w przypadku dachów płaskich;

12) zabudowa kubaturowa - budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości.

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. 1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydziela się za pomocą linii rozgraniczających oraz opisuje za pomocą symbolu.

2. Do symbolu literowego, oznaczającego przeznaczenie terenu, dodaje się wyróżniającą go liczbę porządkową.

3. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

4. W planie wyznacza się następujące tereny:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN i 47MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU i 8MNU;

3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U i 3U;

4) tereny usług publicznych, oznaczone symbolami: 1UP, 2UP i 3UP;

5) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone symbolami: 1PU, 2PU, 3PU, 4PU i 5PU;

6) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami: 1KDZ i 2KDZ;

7) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL i 2KDL;

8) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD i 2KDD;

9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW,

41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW i 55KDW;

10) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem 1KK;

11) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1E i 2E;

12) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej, oznaczony symbolem 1K;

13) tereny rolnictwa, oznaczone symbolami: 1R i 2R;

14) teren zabudowy produkcji w gospodarstwie hodowlanym, oznaczony symbolem 1RU;

15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS, 6WS, 7WS i 8WS;

16) teren lasu, oznaczony symbolem 1ZL;

17) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie realizacji zabudowy:

1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz terenów publicznych;

2) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym:

   a) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków,

   b) dopuszcza się przekroczenie tych linii elementami wystroju elewacji, w tym: gzymsami i pilastrami oraz na odległość do 1,5 m, elementami budynków takimi jak: okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne,

   c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;

3) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednoliconej kolorystyce na dachach stromych, dla istniejących i projektowanych budynków lub ich części na terenie jednej działki budowlanej;

4) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorze naturalnej ceramiki lub grafitowym, za wyjątkiem istniejących budynków, posiadających przed dniem wejścia w życie planu odmienny kolor dachu,

5) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych lub kiosków;

6) zakazuje się stosowania, jako materiałów zewnętrznego wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

7) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno;

8) dopuszcza się nadbudowę lub przebudowę, w obrysie istniejących ścian zewnętrznych, oraz termomodernizację lub zmianę sposobu użytkowania, części budynków, wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;

9) dopuszcza się, dla istniejących budynków, posiadających przed dniem wejścia w życie planu odmienną geometrię dachu niż wskazano w ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii w przypadku remontu dachu, przebudowy poddasza lub rozbudowy istniejącego budynku;

10) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;

11) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne wraz z zadaszeniami, obiekty lub urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną, o ile pozostałe ustalenia w planie nie stanowią inaczej.

2. Ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 5 m, dla obiektów budowlanych, dla których nie określono wysokości zabudowy w ustaleniach szczegółowych, za wyjątkiem obiektów dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i kolejowej, dla których obowiązują przepisy odrębne.

3. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

1) nakazuje się powiadomienie właściwych służb, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się na terenach mieszkaniowych realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3) ograniczenie określone w pkt 2 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

4) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny, przy czym zakaz nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 1KK, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne;

5) zakazuje się lokalizowania urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;

2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:

1) 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN i 47MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU i 8MNU*,* jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej – usługowej;

3) 1U, 2U i 3U, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku wystąpienia usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) 1UP, 2UP i 3UP, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku wystąpienia usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub jak dla terenów rekreacyjno - sportowych, w przypadku wystąpienia usług sportu i rekreacji;

5) dla zabudowy mieszkaniowej (lokali mieszkalnych), realizowanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;

6) dla obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;

7) dla terenów znajdujących się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, obowiązują zalecenia, zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 15 uchwały;

8) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej na terenach 1MN i 46MN obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych;

2) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

3) nakazuje się gromadzenie, ewidencjonowanie i usuwanie odpadów przemysłowych zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;

4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do ziemi;

5) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe;

3) zagospodarowanie terenu przylegającego do rzeki, kanału i rowów melioracyjnych nie może wpływać negatywnie na ich funkcjonowanie i utrudniać konserwację, w związku z tym zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów – w odległości mniejszej niż 2 m oraz grodzenia działki budowlanej od strony rzeki, kanału i rowu – w odległości mniejszej niż 4 m.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. W planie, przestrzeń publiczną stanowią ***tereny*** usług publicznych 1UP, 2UP i 3UP.

2. Na terenie przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, za wyjątkiem okazjonalnych kiermaszy świątecznych.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską w planie stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, w tym:

1) Otyń nr 7 (AZP 64-16/20), cmentarzysko, ŚEB/PEB, k. łużycka;

2) Otyń nr 18 (64-16/31), cmentarzysko, PEB, k. łużycka.

2. W przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarach stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską w planie budynki, oznaczone na rysunku planu, ujęte w wykazie zabytków, przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków:

1) dom w Konradowie nr 16;

2) dom w Konradowie nr 36.

2. Dla budynków, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się przebudowy i nadbudowy, w tym zmiany historycznej formy zewnętrznej, w sposób, który doprowadzi do utraty wartości historycznego budynku i zaburzenia jego kompozycji;

2) zakazuje się ocieplania fasady i elewacji posiadających detal architektoniczny, licowanych cegłą lub wzniesionych jako ceglane;

3) nakazuje się stosowanie na dachach stromych pokrycia z dachówki ceramicznej typu karpiówka w kolorze naturalnej ceramiki lub grafitowym (zgodnie z historycznym wzornictwem);

4) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania zewnętrznej formy stolarki zabytkowej;

5) zakazuje się lokalizacji na eksponowanych elewacjach elementów naruszających ich kompozycję, typu anteny satelitarne, klimatyzatory, przewody wentylacyjne lub spalinowe, reklam wielkogabarytowych i podobnych).

Rozdział 7.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Dla sieci infrastruktury technicznej:

1) ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej oraz dokonywania trwałych nasadzeń (roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym.

2. Dla sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej:

1) obowiązują pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych, będących częścią dystrybucyjnej sieci energii elektrycznej, w poziomie:

a) dla linii napowietrznych SN – min. 14 m (po 7 m po każdej stronie od osi linii),

b) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – min. 7 m (po 3,5 m po każdej stronie od osi linii),

c) dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – min. 0,5 m (po 0,25 m po każdej stronie od osi linii);

2) należy uwzględnić wynikające z istnienia sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej obostrzenia w zagospodarowaniu terenu;

3) zakazuje się realizacji nowych linii napowietrznych;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu w planie wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych.

§ 14. 1. Na terenie 1MNU zlokalizowany jest zlikwidowany otwór wiertniczy Otyń-2.

2. Dla zlikwidowanego odwiertu Otyń-2 obowiązuje strefa ochronna o promieniu 5 m, wyznaczona zgodnie z projektem likwidacji tego odwiertu, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 15. Dla strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transport kolejowego, w tym:

1) szerokość strefy - 20 m, liczonej od granicy terenu 1KK, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić przepisy szczególne dotyczące prowadzenia robót ziemnych oraz sadzenia drzew i krzewów, w sąsiedztwie terenów kolejowych;

3) zaleca się lokalizowanie elementów ochrony akustycznej w sąsiedztwie terenów kolejowych po wykonaniu analizy uciążliwości powodowanych w środowisku hałasem emitowanym na danym odcinku linii kolejowej;

4) w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru, obowiązuje zakaz zabudowy budynkami i budowlami, za wyjątkiem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;

5) na terenach zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej pierwszą linię zabudowy należy kształtować w formie budynków i budowli niepodlegających ochronie akustycznej lub jako obiekty towarzyszące: infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, zieleń towarzysząca, budowle terenowe takie jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed drganiami i hałasem w pomieszczeniach, w szczególności poprzez stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w dostosowaniu do projektowanej funkcji w pomieszczeniach sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony obszaru kolejowego;

7) obowiązek realizacji dodatkowych zabezpieczeń akustycznych od strony terenu kolejowego, w przypadku takiej konieczności, spoczywa na Inwestorze realizującym inwestycję w granicach tych terenów.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 16. 1. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli".

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne.

§ 17. 1. Obszar objęty planem wpisuje się w obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)", gromadzącego wodę w czwartorzędowych utworach porowych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 18. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie oraz z przepisami odrębnymi;

3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych w przepisach odrębnych;

4) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

1) minimalne powierzchnie działek: 700 m^2 - dla terenów MN, 500 m^2 - dla terenu U, 1000 m^2 - dla terenu PU lub RU, 10 m^2 - dla pozostałych terenów;

2) minimalne fronty działek: - 19 m - dla terenów MN, U, PU lub RU, 2 m - dla pozostałych terenów;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego - powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

3. Dla działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi, parametr szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, nie obowiązuje.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. 1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD i 2KDD oraz pozostałe drogi wewnętrzne wydzielone na obszarze objętym planem.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:

a) zabudowa mieszkaniowa - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

b) biura – 1,5 miejsca postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej,

d) gastronomia - 1 stanowisko postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

e) zakwaterowanie - 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe,

f) niepubliczne usługi oświaty – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

g) salony fryzjerskie i kosmetyczne, gabinety lekarskie i inne – 1,5 miejsca postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

h) zabudowa produkcyjna lub usługowa nie wymieniona w lit. od „b” do „g” - 1 stanowisko postojowe na 10 zatrudnionych;

2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczęte 20 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 10 stanowisk postojowych;

3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;

4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe lub jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 20. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem w taki sposób, aby jej lokalizacja nie kolidowała z planowanymi lub istniejącymi obiektami budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu;

2) nakazuje się zapewnienie dostępu do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w pasie pobocza lub chodnika, lub w wyznaczonym pasie technicznym.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym:

1) nakazuje się instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki przemysłowe o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;

2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla pozostałych terenów obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzenie w grunt lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, po ich wstępnym podczyszczeniu, do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się budowę podziemnych zbiorników retencyjnych oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do kanalizacji deszczowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się wykorzystanie lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 9 ust. 2 pkt 2;

2) dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, dla której dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację;

3) dopuszcza się zastosowanie zbiorników gazu płynnego.

7. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 21. W zakresie sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania wydzielonych terenów, do czasu realizacji zabudowy związanej z przeznaczeniem ustalonym w planie:

1) zakazuje się urządzania baz, składów lub parkingów nie związanych z przeznaczeniem ustalonym w planie;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z: gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie, magazynowanie, wytwarzanie i zbieranie odpadów), naprawą samochodów i motocykli, demontażem pojazdów;

3) dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, komunikacji pieszej i zieleni urządzonej.

Rozdział 12.
Stawki procentowe

§ 22. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 13.
Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 23. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN i 47MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:

- handlu detalicznego, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,

- zakwaterowania, z wyłączeniem hoteli robotniczych i hosteli,

- biur, finansów i ubezpieczeń,

- obsługi rynku nieruchomości,

- niepublicznych usług oświaty,

- niepublicznych usług opieki zdrowotnej,

- pozostałej działalności usługowej, w tym naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego lub domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej,

b) zieleń urządzona.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, dopuszcza się ich lokalizowanie, w budynku mieszkalnym lub w pomieszczeniach dobudowanych.

3. W odniesieniu do budynku objętego ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

1) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca lub bliźniacza;

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

3) na terenach 16MN i 38MN, w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu, o szer. 2 m, nakazuje się realizację wewnętrznej zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym, jako wydzielonego pasa o szerokości 2 m, w postaci trwałych nasadzeń o wysokości docelowej 3 – 5 m (niskie drzewa, krzewy), w składzie gatunków - minimum 50 % zimozielonych;

4) dla działki budowlanej, sąsiadującej z terenem *wód powierzchniowych śródlądowych*, obowiązuje ustalenie, o którym mowa w 9 ust. 5 pkt 3 uchwały;

5) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego na granicy działki budowlanej, w przypadku zabudowy bliźniaczej;

6) dopuszcza się realizację budynków garaży lub gospodarczych jako wolnostojących, w tym na granicy działki budowlanej lub w odległości min. 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno - budowlanych;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:

a) dla terenów 1MN:

- 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1ZP,

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 1KDL,

- 13 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1KK,

b) dla terenu 2MN:

- 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 2ZP,

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających rowów,

c) dla terenów: 3MN, 4MN, 16MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 38MN:

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległych dróg,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających rowów,

d) dla terenu 5MN - 6 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległej drogi lub rowu,

e) dla terenów: 6MN, 8MN i 9MN:

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDD,

f) dla terenów: 7MN, 11MN, 20MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN i 35MN - 4 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległych dróg,

g) dla terenów: 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i 17MN:

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDZ,

h) dla terenu 24MN:

- 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 4ZP,

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDZ,

i) dla terenów: 36MN i 37 MN:

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległych dróg,

- 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 8WS,

j) dla terenu 39MN:

- 4 m i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 2KDD,

- 4 m i 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 50KDW,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,

k) dla terenu 40MN – wzdłuż linii rozgraniczających przyległych dróg,

l) dla terenów: 41MN, 43MN i 44MN:

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 2KDL,

- 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 8WS,

m) dla terenów: 42MN i 47MN:

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,

n) dla terenu 45MN:

- wzdłuż linii rozgraniczającej i 6m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 2KDL,

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej,

- 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 8WS,

o) dla terenu 46MN:

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 2KDL,

- 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 8WS,

- 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1KK;

8) parametry budynku mieszkalnego:

a) liczba kondygnacji nadziemnych budynku – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

c) wysokość zabudowy - maksymalnie 10 m, w przypadku dachu stromego lub 8 m, w przypadku dachu płaskiego,

d) zasady kształtowania dachu:

- rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

- kąt nachylenia dachu – od 25° do 45°,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków, lukarn oraz innych podobnych,

- rodzaj pokrycia dachu stromego - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha dachówkopodobna lub prosta;

9) parametry budynku garażu, gospodarczego lub wiaty:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m, w przypadku dachu stromego lub maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) zasady kształtowania dachu:

- rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,

- kąt nachylenia dachu – od 20° do 40°,

- dopuszcza się dach płaski,

- rodzaj pokrycia dachu stromego - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha dachówkopodobna lub prosta;

10) wysokość zabudowy budowli - maksymalnie 5 m;

11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,4;

12) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,03 do 0,8;

13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %;

14) ustala się wskaźniki:

a) w przypadku zabudowy dwulokalowej, co najmniej 450 m^2 powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,

b) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m^2 oraz 35% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

c) w przypadku wprowadzenia pozostałych usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m^2 oraz 35% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

1) 750 m^2 dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolno stojącego;

2) 450 m^2 dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego.

6. Dla części terenów 34MN i 35MN, które znajdują się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

7. Dla części terenu 1MN, która znajduje się w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.

8. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN i 46MN i 47MN oraz części terenów 16MN, 36MN i 37MN, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 24. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,** oznaczonych symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU i 8MNU**, ustala się przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m^2, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,

b) gastronomii,

c) zakwaterowania, z wyłączeniem hoteli robotniczych i hosteli,

d) biur, finansów i ubezpieczeń,

e) obsługi rynku nieruchomości,

f) niepublicznych usług oświaty,

g) niepublicznych usług opieki zdrowotnej,

h) pozostałej działalności usługowej, w tym naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego lub domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;

3) usługi rzemieślnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. W odniesieniu do zlikwidowanego otworu Otyń-2, położonego na terenie 1MNU, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

1) układ zabudowy – wolnostojąca;

2) dopuszcza się lokalizację budynków garaży lub gospodarczych jako wolnostojących, w tym na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno - budowlanych;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) dla terenów 1MNU, 2MNU:

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDD,

b) dla terenu 3MNU:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,

- 9 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 6KDW,

c) dla terenów 4MNU, 6MNU i 8MNU - 4 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległych dróg,

d) dla terenów 5MNU i 7MNU:

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDZ;

4) parametry budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

c) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m,

d) zasady kształtowania dachu:

- rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

- kąt nachylenia dachu – od 30° do 45°,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków, lukarn oraz innych podobnych,

- rodzaj pokrycia dachu stromego - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha dachówkopodobna lub prosta;

5) parametry budynku garażu, gospodarczego lub wiaty:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m, w przypadku dachu stromego lub maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) zasady kształtowania dachu:

- rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,

- dopuszcza się dach płaski,

- kąt nachylenia dachu – od 20° do 40°,

- rodzaj pokrycia dachu stromego - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha dachówkopodobna lub prosta;

6) wysokość zabudowy budowli - maksymalnie 15 m;

7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,6;

8) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 0,6;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %;

10) ustala się wskaźnik - co najmniej 450 m^2 powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż - 1000 m^2.

6. Dla terenów 1MNU, 2MNU, 3MNU i 4MNU, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 25. 1. Dla **terenów zabudowy usługowej,** oznaczonych symbolami: **1U, 2U i 3U,** ustala się przeznaczenie podstawowe - usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:

1) usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m^2, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,

b) gastronomii,

c) zakwaterowania,

d) biur, finansów i ubezpieczeń,

e) obsługi rynku nieruchomości,

f) niepublicznych usług oświaty,

g) niepublicznych usług opieki zdrowotnej,

h) pozostałej działalności usługowej, w tym naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego lub domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;

2) usługi rzemieślnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

2) dla działki budowlanej, sąsiadującej z terenem wód powierzchniowych śródlądowych obowiązuje § 9 ust. 5 pkt 3 uchwały;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) dla terenu 1U:

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 2KDD i 41KDW,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDZ,

- 8 m, liczonej od granicy planu,

b) dla terenu 2U:

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległych dróg,

- 8 m, liczonej od granicy planu,

- 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 8WS,

c) dla terenu 3U - 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDL;

4) parametry budynku na terenach 1U i 2U:

a) liczba kondygnacji nadziemnych budynku – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 10 m,

c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

d) zasady kształtowania dachu:

- rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

- kąt nachylenia dachu – od 20° do 45°,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków, lukarn oraz innych podobnych,

- rodzaj pokrycia dachu stromego - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha dachówkopodobna lub prosta;

5) parametry budynku na terenie 3U:

a) liczba kondygnacji nadziemnych budynku – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 8 m,

c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

d) zasady kształtowania dachu:

- rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

- kąt nachylenia dachu – od 20° do 45°,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków, lukarn oraz innych podobnych,

- rodzaj pokrycia dachu stromego - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha dachówkopodobna lub prosta;

6) zakazuje się realizacji zabudowy garażowej i gospodarczej;

7) wysokość zabudowy wiaty – maksymalnie 5 m;

8) wysokość zabudowy budowli – maksymalnie 15 m;

9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5;

10) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0 do 1;

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %.

3. Dla terenu 3U oraz części terenu 2U, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli", obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów", obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 26. 1. Dla **terenów usług publicznych,** oznaczonych symbolami: **1UP, 2UP i 3UP,** ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne, z zakresu:

a) usługi oświaty, nauki, kultury, w tym świetlice,

b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,

c) zdrowie i opieka społeczna - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, żłobków,

d) sport i rekreacja - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji, w tym place zabaw,

e) administracja publiczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich oraz zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci;

2) dla terenu 3UP sąsiadującego z terenem 8WS obowiązuje § 9 ust. 5 pkt 3 uchwały;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu w odległości:

a) dla terenów 1UP i 2UP:

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDZ,

b) dla terenu 3UP:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,

- 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 8WS;

4) parametry budynku:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 2 kondygnacje,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

c) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m,

d) zasady kształtowania dachu – rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny;

5) wysokość zabudowy budowli - maksymalnie 15 m;

6) wysokość zabudowy wiaty - maksymalnie 8 m;

7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 1;

8) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0 do 1,5;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0 %.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzeń publiczną, obowiązują ustalenia § 10 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 27. 1. Dla **terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej,** oznaczonych symbolami: **1PU, 2PU, 3PU**, **4PU i 5PU,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa produkcyjna – teren lokalizacji działalności sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Działalności, związanych z przetwórstwem przemysłowym, transportem i gospodarką magazynową, budownictwem, usługami wspierającymi (okołoprzemysłowymi), handlem hurtowym, handlem pojazdami samochodowymi oraz naprawą pojazdów samochodowych i motocykli, instalacjami, o mocy maksymalnej określonej w przepisach odrębnych, produkującymi energię odnawialną, z wykluczeniem: siłowni wiatrowych i biogazowni oraz funkcji związanych z gospodarką odpadami, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu;

2) zabudowa usługowa - należy przez to rozumieć usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m^2, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,

b) biur, finansów i ubezpieczeń,

c) obsługi rynku nieruchomości,

d) pozostałej działalności usługowej, w tym naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego lub domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;

3) usługi rzemieślnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy produkcyjnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji zakładów przemysłowych o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, ani o dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się realizację ekranów akustycznych;

3) dla działki budowlanej, sąsiadującej z terenem wód powierzchniowych śródlądowych obowiązuje § 9 ust. 5 pkt 3 uchwały;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu w odległości:

a) dla terenu 1PU:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległych dróg,

- 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1KK,

b) dla terenu 2PU:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległych dróg,

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1WS,

c) dla terenu 3PU:

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1WS,

- 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 8WS,

d) dla terenów 5PU:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających przyległych dróg,

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1WS,

- 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 8WS,

- 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1KK;

5) parametry budynku:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 3 kondygnacje,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m,

c) zasady kształtowania dachu – rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dowolny;

6) wysokość zabudowy budowli - maksymalnie 20 m;

7) wysokość zabudowy wiaty - maksymalnie 8 m;

8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;

9) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,04 do 0,6;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 28. 1. Dla **terenów dróg zbiorczych**, oznaczonych symbolami: **1KDZ i 2KDZ,** ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczne drogi zbiorcze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDZ – od 23,0 m do 48,2 m;

2) dla terenu 2KDZ – od 15,7 m do 48,3 m.

3. Dla części terenu 1KDZ, która znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 29. 1. Dla **terenów dróg lokalnych**, oznaczonych symbolami: **1KDL i 2KDL,** ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczne drogi lokalne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDL – od 6,2 m do 19,6 m;

2) dla terenu 2KDL – od 6,1 m do 16,8 m.

3. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1,, które znajdują się w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 30. 1. Dla **terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolami: **1KDD i 2KDD,** ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczna droga dojazdowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDD – 12,0 m;

2) dla terenu 2KDD – od 8,0 m do 18,8 m.

3. Dla części terenu 1KDD, która znajduje się w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.

4. Dla terenu 1KDD, który położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

5. Dla terenu 1KDD, który położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 31. 1. Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW i 55KDW,** ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDW – 3,8 m;

2) dla terenów: 2KDW, 3KDW, 5KDW, 9KDW, 10KDW, 18KDW, 19KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 40KDW, 43KDW, 44KDW i 46KDW – 10,0 m;

3) dla terenów: 4KDW, 12KDW i 13KDW – 8,0 m;

4) dla terenu 6KDW – 5,0 m i 10,0 m;

5) dla terenu 7KDW – 5,0 m;

6) dla terenu 8KDW – 8,0 m do 12,0 m;

7) dla terenu 11KDW – od 7,9 m do 9,7 m;

8) dla terenu 14KDW – od 4,0 m do 9,0 m;

9) dla terenu 15KDW – od 6,7 m do 9,1 m;

10) dla terenów: 16KDW i 17KDW – 6,0 m;

11) dla terenu 20KDW – od 9,1 m do 13,1 m;

12) dla terenu 21KDW – od 9,0 m do 11,0 m;

13) dla terenów:22KDW i 27KDW – 9,0 m;

14) dla terenu 23KDW – od 8,8 m do 13,1 m;

15) dla terenu 24KDW – od 4,0 m do 6,1 m;

16) dla terenu 25KDW – 4,1m;

17) dla terenu 26KDW – 6,5 m;

18) dla terenu 28KDW – od 12 m do 16,1 m;

19) dla terenu 29KDW – od 9,3 m do 17,1 m;

20) dla terenów: 30KDW i 41KDW – od 8,0 m, z poszerzeniem na plac manewrowy 12,0 m;

21) dla terenu 39KDW – 9,9 m;

22) dla terenu 42KDW – od 2,3 m do 4,3 m;

23) dla terenu 45KDW – 8,0 m, z poszerzeniem na plac manewrowy 13,0 m;

24) dla terenów: 47KDW i 48KDW – 7,0 m;

25) dla terenu 49KDW – od 8,0 m do 8,8 m;

26) dla terenu 50KDW – od 3,4 m do 4,8 m;

27) dla terenu 51KDW – 8,0 m, z poszerzeniem na plac manewrowy 13,9 m;

28) dla terenu 52KDW – od 4,2 m do 6,0 m;

29) dla terenu 53KDW – od 4,0 m do 5,1 m;

30) dla terenu 54KDW – od 4,3 m do 23,8 m;

31) dla terenu 55KDW – 6,0 m.

3. Dla części terenów 39KDW i 44KDW, które znajdują się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

4. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 32. 1. Dla **terenu komunikacji kolejowej,** oznaczonego symbolem **1KK**, obowiązuje przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury kolejowej, który stanowi teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, na którym znajduje się obszar kolejowy linii kolejowej nr 273 relacji Szczecin Główny – Wrocław Główny.

2. Dla terenu 1KK, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się realizację ekranów akustycznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość budynków – do 8 m;

4) wysokość budowli – do 50 m;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;

6) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 0,6;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%.

3. Dla terenu 1KK, który położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

4. Dla terenu 1KK, który położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 33. 1. Dla terenów **infrastruktury technicznej – elektroenergetyki**, oznaczonych symbolami: **1E i 2E,** ustala się przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji o ile nie będą kolidować z obiektami infrastruktury elektroenergetycznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) forma zabudowy stacji transformatorowej: słupowa lub kontenerowa;

2) gabaryty zabudowy zgodnie z przyjętą technologią;

3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 0%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 34. 1. Dla terenu **infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej**, oznaczonego symbolem **1K**, ustala się przeznaczenie podstawowe – pompownia ścieków.

2. Na terenie 1K, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, służących zaopatrzeniu w energię elektryczną, wodę, odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji o ile nie będą kolidować z obiektami infrastruktury elektroenergetycznej.

3. Dla terenu 1K, obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 0%.

4. Dla terenu 1K, który położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)", obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 35. 1. Dla **terenów rolnictwa,** oznaczonych symbolami: **1R i 2R**, obowiązuje przeznaczenie podstawowe – uprawy polowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem związanej bezpośrednio z przeznaczeniem terenu;

2) wysokość budowli - maksymalnie 15 m;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

3. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które znajduje się w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli", obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów", obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 36. 1. Dla **terenu produkcji w gospodarstwie hodowlanym**, oznaczonego symbolem **1RU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - obsługa produkcji w gospodarstwie hodowlanym;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) uprawy ogrodnicze, sadownicze, szklarnie, tunele foliowe,

b) zieleń urządzona.

2. Dla terenu 1RU, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

1) zakazuje się lokowania w granicach terenu obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);

2) w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu, o szer. 2 m, nakazuje się realizację wewnętrznej zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym, jako wydzielonego pasa o szerokości 2 m, w postaci trwałych nasadzeń o wysokości docelowej 3 – 5 m (niskie drzewa, krzewy), w składzie gatunków - minimum 50 % zimozielonych;

3) dla działki budowlanej, sąsiadującej z terenem 6WS obowiązuje § 9 ust. 5 pkt 3 uchwały;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:

a) 4 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej i terenów 16MN i 38MN,

b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej rowu;

5) parametry budynku:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 10 m,

c) zasady kształtowania dachu:

- rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy,
- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
- kąt nachylenia dachu – od 20° do 45°,
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków, lukarn oraz innych podobnych,
- rodzaj pokrycia dachu stromego - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha dachówkopodobna lub prosta;

6) wysokość zabudowy wiaty – maksymalnie 7 m;

7) wysokość zabudowy budowli - maksymalnie 18 m;

8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5**;**

9) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,04 do 0,6;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %.

3. Dla terenu 1RU, który położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli", obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

4. Dla terenu 1RU, który położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów", obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 37. 1. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych,** oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS i 8WS** ustala się przeznaczenie – rowy melioracyjne, Kanał Niedoradzki rzeka Śląska Ochla.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazuje się zachowanie ciągłości otwartego cieku wodnego;

2) nakazuje się zapewnienie dostępu w celach konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się realizacji budynków i wiat;

4) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się regulację linii brzegowej, utwardzenie i stabilizację koryta, realizację przejazdów, kładek, lokalizację urządzeń wodnych i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną.

3. Na terenie 8WS, dopuszcza się wszelkie roboty budowlane związane z remontem lub przebudową mostu kolejowego lub linii kolejowej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy obowiązuje ustalenie - w przypadku koniecznej regulacji brzegów stosować materiały i formy obudowy naturalne, w szczególności kamień.

5. Dla terenów 1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 8WS oraz części terenu 6WS, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli", obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 38. 1. Dla **terenu lasu**, oznaczonego symbolem **1ZL**, obowiązuje przeznaczenie podstawowe – las.

2. Dla terenu 1ZL w obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów związanych prowadzeniem gospodarki leśnej;

2) dopuszcza się realizację zadań z zakresu gospodarki leśnej wynikających odpowiednio z planu urządzenia lasu, uproszczonego planu urządzenia lasu lub innego dokumentu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację naturalnych ścieżek rowerowych;

4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

3. Dla terenu 1ZL, który położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

4. Dla terenu 1ZL, który położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 39. 1. Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP** i **4ZP,** ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona lub naturalna, skwery, ciągi piesze i rekreacja.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu;

2) nakazuje się zagospodarowanie terenów zielenią o charakterze izolacyjno – ochronnym;

3) dopuszcza się realizację ekranów akustycznych, na terenie 1ZP;

4) wysokość zabudowy budowli i wiat – maksymalnie 5 m;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 80 %.

3. Dla części terenu 1ZP, która znajduje się w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.

4. Dla terenów: 1ZP, 2ZP i 3ZP, które położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 40. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń (część), uchwalonego uchwałą Nr XXXIX.39.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 18 maja 2017 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 1300 z dnia 2 czerwca 2017 r.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otynia.

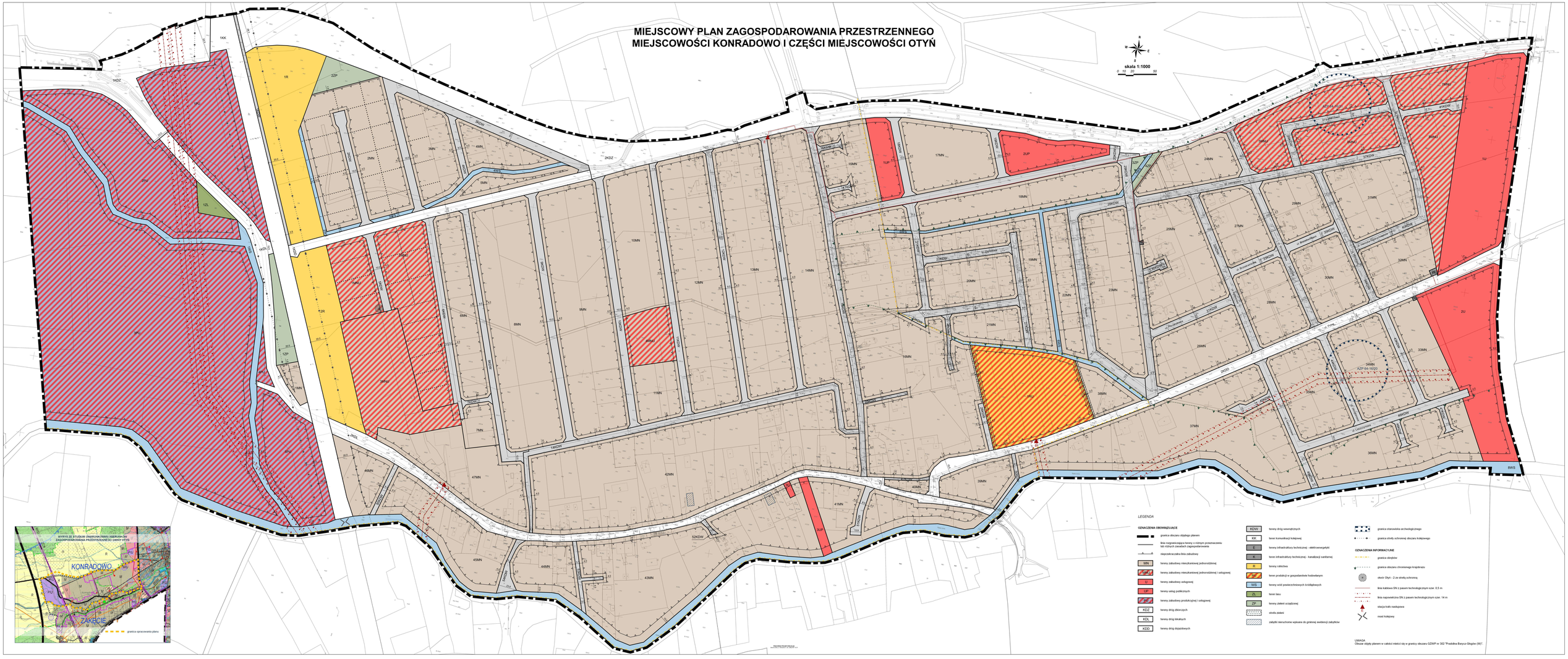
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Aneta Smolicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIII/2022
Rady Miejskiej Ostyń
z dnia 27 października 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI KONRADOWO I CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI OTYŃ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI.68.2022
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 27 października 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Konradowo i części miejscowości Otyń oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Konradowo i części miejscowości Otyń oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag i wniosków, na podstawie ustawy 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI.68.2022
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 27 października 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Konradowo i części miejscowości Otyń, które należą do zadań własnych Gminy będą finansowane z budżetu Gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI.68.2022
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 27 października 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne utworzone do planu

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Konradowo i części miejscowości Otyń,

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j. ze zm.)

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w tym:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8 od 23 do 39 projektu uchwały;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8, 9 i 11 projektu uchwały;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 9; w obszarze planu nie występują grunty rolne wymagające ochrony, w obszarze planu występuje grunt leśny, dla którego utrzymano przeznaczenie jako teren leśny;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 11 i 12;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 9 projektu uchwały,

b)potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8 ust.1 pkt 1;

6)walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 22 projektu uchwały, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, naliczanej w wyniku obrotu nieruchomościami w terminie do pięciu lat od uchwalenia planu;

7)prawo własności uwzględniono poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi; w granicach objętych projektem planu nie występują tereny zamknięte;

9)potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 10;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia planu, które nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte są w § 20 uchwały;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu, a na drugim etapie, poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz umożliwienie składania uwag, a także możliwość wglądu do dokumentów planistycznych na każdym etapie procedury;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, uwzględniono poprzez dokumentowanie poszczególnych czynności określonych ustawą 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz umożliwienie wglądu w dokumentację procedury planistycznej na każdym etapie jej tworzenia, jak również po uchwaleniu;

13)zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 20 ust. 3 uchwały; obszar objęty planem ma zapewnioną dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej, woda pitna spełnia wszystkie aktualne wymogi stawiane przepisami krajowymi, jak i przepisami Unii Europejskiej, jest regularnie badana pod kątem czystości chemicznej oraz mikrobiologicznej.

***W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy**:*

„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Konradowo i miasta Otyń, tereny mieszkaniowo – usługowe i usługowe, usytuowane po stronie wschodniej od terenu kolejowego oraz tereny produkcyjno – usługowe, usytuowane po stronie zachodniej od terenu kolejowego. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń, uchwalonego uchwałą Nr XLVII.123.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 14 grudnia 2017 r., zmienionego uchwała Nr XLVII.48.2022 Rady Miejskiej Otyń z dnia 30 czerwca 2022 r. W przeważającej części terenu objętego procedurą planu, do czasu jego uchwalenia, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń (część), uchwalony uchwałą Nr XXXIX.39.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 18 maja 2017 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 1300 z dnia 2 czerwca 2017 r. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy nie stoją w sprzeczności z ustaleniami planu. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano analizy ekonomicznej wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Przygotowana została również prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę środowiskową wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru. Zakres prognozy został wcześniej uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nowej Soli oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. Na odpowiednim etapie procedury planistycznej, do projektu planu miejscowego, uzyskano stosowne opinie i uzgodnienia organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Opiniowanie i uzgadnianie ponowiono w niezbędnym zakresie, tj. z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. i Enea Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Zielona Góra, A także uzgodniono projekt planu z Urzędem Transportu Kolejowego. Do projektu planu wniesiono zmiany wynikające w szczególności z negatywnych opinii. Na tym etapie usunięto zapis dopuszczający realizację przydomowych oczyszczalni ścieków ze względu na szczególne uwarunkowania gruntowo - wodne oraz techniczno - ekonomiczne, o których mowa jest w piśmie RDOŚ zawierającym opinię negatywną. Niniejszy Organ podniósł, że nie zostały w pełni uwzględnione wymagania wynikające z obowiązujących przepisów prawnych dotyczących ochrony środowiska, w tym prowadzenia gospodarki wodno - ściekowej. Powołując się na art. 83 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne wskazał, że budowa sieci kanalizacyjnej powinna być traktowana jako priorytetowa, a w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, na postawie art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych. Tymczasem zdecydowana większość terenu objęta projektem planu posiada sieć kanalizacyjną, a na terenie objętym planem występuje zabudowa o zwartym charakterze w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych i taka zabudowa jest planowana na terenach dotychczas niezabudowanych; nie ma więc podstaw, by uznać, że dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków uzasadniają przesłanki techniczne lub ekonomiczne. Jednocześnie RDOŚ zwraca uwagę, że z mapy geologicznej opracowanej przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii wynika, że na terenie objętym planem zwierciadło wody od powierzchni terenu występuje na głębokości od 1 m oraz pomiędzy 1 a 2 m. Oznacza to, że na terenie tym nie ma warunków na zlokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków wprowadzających ścieki do wód i gruntu, ponieważ miejsce wprowadzenia ścieków bytowych lub komunalnych lub dno urządzenia wodnego powinno być oddzielone warstwą gruntu o miąższości co najmniej 3 m od najwyższego użytkowego poziomu wodonośnego wód podziemnych. W dniu 21 czerwca 2022 r., ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania na środowisko i dokumentami planistycznymi. Wyłożenie projektu planu miejscowego odbyło się w dniach od dniach od 28 czerwca 2022 r. do 19 lipca 2022 r. W tym czasie w dniu w dniu 7 lipca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami.

Na dyskusję publiczną nie przybyła żadna z zainteresowanych stron. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 8 sierpnia 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i jest zgodny z polityką przestrzenną gminy. Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy, w tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy poprzez:

1.***Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.***

Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego zapewnia obsługa komunikacyjna nieruchomości, której plan dotyczy, poprzez istniejący i modernizowany układ drogowy, a także nową drogę – obwodnicę Konradowa, częściowo już wybudowaną, ograniczającą obszar planu od strony północnej.

2.***Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.***

Projekt planu dotyczy obszaru w przeważającej części już zabudowanego. Lokalizowanie nowej zabudowy odbywać się będzie w bezpośrednim sąsiedztwie z zabudową istniejącą.

3.***Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.***

W granicach projektu planu przyjęte rozwiązania przestrzenne, zapewniają powiązanie z istniejącym układem drogowym. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów możliwe jest z wykorzystaniem istniejącego układu drogowego.

4.***Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:***

1)***na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;***

2)***na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.***

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej o charakterze mieszkaniowo – usługowym po stronie wschodniej obszaru kolejowego oraz terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji przemysłowo – usługowych po stronie zachodniej obszaru kolejowego.

Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały gminy.

Projekt planu zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w obszarze gminy Otyń, która przyjęta została uchwałą Nr XVI.104.2015 Rady Gminy w Otyniu z 28 października 2015 r., w sprawie: aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Otyń, w zakresie prowadzenia właściwej polityki przestrzennej oraz umożliwienia realizacji procesów inwestycyjnych.

Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej prognozy skutków finansowych, należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania mogą generować, po stronie gminy, wydatki związane z realizacją usług publicznych, a także z rozwojem infrastruktury technicznej i drogowej. Realizacja przedmiotowego planu pozwala efektywnie wypełnić przepisy ustawy *o samorządzie gminnym,* nakładającej na organy gminy

obowiązek przyjmowania i uchwalenia planów miejscowych. Ich brak jest zawsze czynnikiem hamującym rozwój gminy.