

**UCHWAŁA NR XL/245/2021
RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY**

z dnia 24 czerwca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi:
Wojnowice, Kozłowo, Urbanowo, Terespotockie i Niegolewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 724) Rada Miejskiej w Opalenicy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi: Wojnowice, Kozłowo, Urbanowo, Terespotockie i Niegolewo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica – wersja ujednolicona zatwierdzona Uchwałą Rady Miejskiej w Opalenicy nr XXIX/179/2020 z dnia 23 września 2020 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załączniki nr **1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F** – załączniki graficzne, zwane dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr **2** – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr **3** – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr **4** – dane przestrzenne dotyczące planu.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne z wyposażeniem, bieżnie, trybuny oraz inne budowle, związane z funkcją sportu i rekreacji, z wyłączeniem funkcji sportów motorowych;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone postanowieniami planu o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż 1 mieszkanie;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 5) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej drogę lub od granicy terenu kolejowego, w której można lokalizować zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków, przy czym w granicach planu:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,0 m,
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;

- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi hal namiotowych na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem tarasów, schodów zewnętrznych;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 9) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne itp.

§ 3. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) w miejscowości Niegolewo, zgodnie z załącznikiem graficznym 1A:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami 1MN_A i 2MN_A,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone na rysunku symbolami 1RM_A i 2RM_A,
 - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDD_A i 2KDD_A;
- 2) w miejscowości Wojnowice, zgodnie z załącznikiem graficznym 1B:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: 1MN_B, 2MN_B, 3MN_B, 4MN_B, 5MN_B, 6MN_B, 7MN_B, 8MN_B,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: 1MN/U_B, 2MN/U_B, 3MN/U_B, 4MN/U_B, 5MN/U_B, 6MN/U_B, 7MN/U_B, 8MN/U_B, 9MN/U_B, 10MN/U_B, 11MN/U_B, 12MN/U_B, 13MN/U_B, 14MN/U_B, 15MN/U_B, 16MN/U_B, 17MN/U_B,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem 1MW_B,
 - d) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem 1MW/U_B,
 - e) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone na rysunku symbolami: 1RM_B, 2RM_B, 3RM_B, 4RM_B, 5RM_B, 6RM_B, 7RM_B, 8RM_B, 9RM_B, 10RM_B,
 - f) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: 1U_B, 2U_B, 3U_B, 4U_B, 5U_B,
 - g) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem 1P/U_B,
 - h) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem 1US_B,
 - i) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1WS_B, 2WS_B;
 - j) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku symbolem 1KDG_B,
 - k) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDL_B, 2KDL_B,
 - l) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami: 1KDD_B, 2KDD_B, 3KDD_B, 4KDD_B, 5KDD_B, 6KDD_B,
 - m) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: 1KDW_B, 2KDW_B, 3KDW_B, 4KDW_B;
- 3) w miejscowości Wojnowice, zgodnie z załącznikiem graficznym 1C:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: 1MN_C, 2MN_C,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone na rysunku symbolami: 1RM_C, 2RM_C, 3RM_C, 4RM_C, 5RM_C,

- c) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku symbolem **1KDD_C**;
- 4) w miejscowości Kozłowo, zgodnie z załącznikiem graficznym **1D**:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MN_D, 2MN_D**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MN/U_D, 2MN/U_D, 3MN/U_D, 4MN/U_D, 5MN/U_D**,
 - c) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami: **1RM_D, 2RM_D, 3RM_D, 4RM_D, 5RM_D, 6RM_D, 7RM_D, 8RM_D, 9RM_D**,
 - d) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **1U_D**,
 - e) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **1RU_D**,
 - f) teren zieleni, oznaczony na rysunku symbolem **1Z_D**,
 - g) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS_D, 2WS_D**;
 - h) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDL_D, 2KDL_D**,
 - i) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku symbolem **1KDD_D**,
 - j) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW_D, 2KDW_D, 3KDW_D, 4KDW_D, 5KDW_D**;
- 5) w miejscowości Urbanowo, zgodnie z załącznikiem graficznym **1E**:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MN_E, 2MN_E, 3MN_E**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MN/U_E, 2MN/U_E, 3MN/U_E, 4MN/U_E, 5MN/U_E, 6MN/U_E, 7MN/U_E, 8MN/U_E, 9MN/U_E, 10MN/U_E, 11MN/U_E, 12MN/U_E, 13MN/U_E, 14MN/U_E**,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **1MW/U_E**,
 - d) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami: **1RM_E, 2RM_E, 3RM_E, 4RM_E**,
 - e) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1P/U_E, 2P/U_E, 3P/U_E**,
 - f) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **1RU_E, 2RU_E**,
 - g) teren zieleni, oznaczony na rysunku symbolem **1Z_E**,
 - h) teren lasów, oznaczony na rysunku symbolem **1ZL_E**;
 - i) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS_E, 2WS_E**;
 - j) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem **1KDL_E**,
 - k) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD_E, 2KDD_E, 3KDD_E, 4KDD_E**,
 - l) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW_E, 2KDW_E, 3KDW_E, 4KDW_E, 5KDW_E, 6KDW_E, 7KDW_E, 8KDW_E, 9KDW_E, 10KDW_E**;
- 6) w miejscowości Terespotockie, zgodnie z załącznikiem graficznym **1F**:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MN_F, 2MN_F, 3MN_F, 4MN_F, 5MN_F**,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami: **1RM_F, 2RM_F, 3RM_F**,

- c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS_F, 2WS_F**;
- d) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku symbolem **1KDD_F**,
- e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW_F, 2KDW_F**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z zastrzeżeniem §7:

1) ustala się,:

- a) lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
- b) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

- kolory dominujące ścian budynków:

- odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego,

- kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna lub kamienia,

- kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,

- budynków gospodarczych, garaży i wiat na terenach **MN, MN/U, MW, MW/U, U, RM** w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

- urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,

- dojść i dojazdów,

b) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych,

c) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków:

- rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem tiret drugi i trzeci,

- rozbudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu,

- nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,

- wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy oraz gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,

- zachowanie funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji,

- możliwość zmiany sposobu użytkowania na zgodny z planem,

d) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na regulację granic działek w ramach jednego terenu;

3) zakazuje się lokalizacji atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów, w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** i **MW/U** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - c) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) **US** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości związane z funkcjonowaniem dróg publicznych oraz linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia – Kunowice - granica państwa, znajdującej się poza granicami planu, w szczególności na terenach **10MN/U_B**, **10RM_B**, **1RM_C**, **1MN_C**, które zgodnie z dostępnymi mapami akustycznymi, są w zasięgu oddziaływania tej linii;
- 4) zagospodarowanie zieleni wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów;
- 5) możliwość zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie inwestycji;
- 6) możliwość lokalizacji urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników retencyjnych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego, przy czym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **P/U**, **RU**;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku awarii przemysłowych;
- 3) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, na załącznikach nr **1B**, **1D** i **1E**;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) obowiązują przepisy art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710),
 - b) ochronie podlegają charakterystyczne bryły, formy dachów, tradycyjny rodzaj materiałów budowlanych, historyczny wystrój elewacji;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku, na załącznikach nr **1B**, **1D** i **1E**;
- 4) w ramach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710).

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji:

- 1) pomnika przyrody zlokalizowanego we wsi Wojnowice, zgodnie z rysunkiem, na załączniku nr **1B**;
- 2) całości obszarów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, zgodnie z rysunkiem, na załącznikach nr **1B, 1C, 1D, 1E, 1F**;
- 3) części obszaru objętego planem w granicach terenu i obszaru górniczego „Buk”, zgodnie z rysunkiem, na załączniku nr **1D**;
- 4) części obszaru objętego planem w granicach złoża ropy naftowej „Buk”, zgodnie z rysunkiem, na załączniku nr **1D**;
- 5) części obszaru objętego planem w granicach złoża gazu ziemnego „Bukowiec”, zgodnie z rysunkiem, na załączniku nr **1E**;
- 6) części obszaru objętego planem w granicy ponadlokalnego korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Mogilnicy Wschodniej, na załączniku nr **1B**;
- 7) całości obszarów objętych planem w obszarach szczególnie narażonych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych;
- 8) terenów **10RM_B, 2KDL_B, 4KDW_B** w sąsiedztwie obszaru kolejowego, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu i gdzie należy uwzględniać obowiązujące przepisy z zakresu transportu kolejowego.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) we wsi Niegolewo, zgodnie z załącznikiem **1A**, uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji pasów technologicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV o szerokości 7,0 m na każdą stronę od osi linii, w których obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii, a lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii;
- 3) we wsi Wojnowice, zgodnie z załącznikiem **1B**, uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji:
 - a) pasów technologicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV o szerokości 7,0 m na każdą stronę od osi linii, w których obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii, a lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii,
 - b) w sąsiedztwie sieci gazowej wysokiego ciśnienia – gazociąg DN50 – i w zasięgu jej maksymalnej strefy kontrolowanej – 35,0 m na każdą stronę od osi gazociągu – 16,0 m w granicy planu – w której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 4) we wsi Kozłowo, zgodnie z załącznikiem **1D**, uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji:
 - a) ropociągu kopalnianego n73 i odległości związanych z zawartością H₂S – minimum 50,0 m na każdą stronę od osi ropociągu od wolnostojących domów mieszkalnych,
 - b) pasów technologicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - SN 15kV o szerokości 7,0 m na każdą stronę od osi linii,
 - WN 110 kV o szerokości 11,0 m na każdą stronę od osi linii, w których obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii, a lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii;
- 5) we wsi Urbanowo, zgodnie z załącznikiem **1E**, uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji:

- a) pasów technologicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV o szerokości 7,0 m na każdą stronę od osi linii, w których obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii, a lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii,
- b) sieci gazowej wysokiego ciśnienia – gazociąg DN350 – i jej maksymalnej strefy kontrolowanej – 65,0 m na każdą stronę od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
- c) sieci gazowej wysokiego ciśnienia – gazociąg DN200 – i jej maksymalnej strefy kontrolowanej – 35,0 m na każdą stronę od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
- d) sieci gazowej średniego ciśnienia – gazociąg DN100 i jej strefy kontrolowanej – 1,5 m na każdą stronę od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- e) sieci gazowej średniego ciśnienia – gazociąg DN50 i jej strefy kontrolowanej – 1,5 m na każdą stronę od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- f) zlikwidowanych odwiertów Bukowiec -1, -22 i ich stref ochronnych – 5,0 m wokół odwiertu, w których zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) 4 nieczynnych gazociągów DN 50 od zlikwidowanych odwiertów, odpowiednio: Bukowiec-10, Bukowiec-9, Bukowiec-6, Bukowiec-3, częściowo zlikwidowanych;
- 6) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem – od 150 do 175 m n.p.m. w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz strefy ochronnej dla radaru Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) zgodną z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi dla terenów: **RM, RU, Z, WS, ZL, KDG, KDL, KDD, KDW** oraz dla terenów, dla których brak jest ustalenia szczegółowego;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
 - a) 20,0 m na terenach **MN, MN/U**, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 12,0 na terenach **MN, MN/U** dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 20 m na terenach **U, P/U, RU**,
 - d) 25 m na terenach **RM, MW** i **MW/U**,
 - e) dowolną na pozostałych terenach;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 60° - 120°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 11. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości, bądź odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ścieki szkodliwe dla środowiska wodnego, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, należy poddać procesowi wstępnego podczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, w tym z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 i ust. 3;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz z urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 i ust. 3.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

3. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o przeznaczeniu rolniczym i leśnym nie może naruszać przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 12. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza granicami planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym znajdujących się poza granicami planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 4) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażach, budynkach mieszkalnych i wiatkach, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6 nie mniejszą niż:
 - a) 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny na terenach **MW** i **MW/U**,
 - b) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny na terenach innych niż wymienione w lit. a,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach, produkcji rolniczej,
 - f) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała;
- 5) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
- 6) w przypadku, gdy obliczona według pkt 4, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,

b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,

c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75.

2. Zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności dróg.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.) w wysokości:

1) 30% - dla terenów **MN, MN/U, MW, MW/U, U, P/U, RU, RM;**

2) 0% - dla pozostałych terenów.

Ustalenia szczegółowe dla miejscowości Niegolewo dla terenów określonych na załączniku graficznym 1A

§ 15. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN_A** i **2MN_A** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokali użytkowych, mieszczących usługi, w tym handel, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) garaży;
- 4) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
 - b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 4) dachy płaskie lub dachy strome;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 800 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych.

§ 16. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami **1RM_A** i **2RM_A** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

- 2) budynków usługowych i lokali usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², związanych z prowadzoną działalnością rolną, hodowlaną i ogrodnictwem;
- 3) garaży, budynków gospodarczych i wiat;
- 4) budynków inwentarskich,
- 5) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodnictwem;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub budynki usługowe lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 2) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m,
 - b) budynków inwentarskich – nie większą niż 12,0 m,
 - c) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodnictwem – nie większą niż 20,0 m,
 - d) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 7,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie lub dachy strome;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KDD_A** i **2KDD_A** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia szczegółowe dla miejscowości Wojnowice dla terenów określonych na załączniku graficznym 1B

§ 18. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN_B**, **2MN_B**, **3MN_B**, **4MN_B**, **5MN_B**, **6MN_B**, **7MN_B**, **8MN_B** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 3) lokali użytkowych, mieszczących usługi, w tym handel, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) garaży;
- 5) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat;
- 6) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;

- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
 - b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 4) dachy płaskie lub dachy strome, przy czym należy realizować dachy o jednakowej geometrii na dwóch segmentach budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 400 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - b) nie mniejszą niż 800 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 19. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1MN/U_B, 2MN/U_B, 3MN/U_B, 4MN/U_B, 5MN/U_B, 6MN/U_B, 7MN/U_B, 8MN/U_B, 9MN/U_B, 10MN/U_B, 11MN/U_B, 12MN/U_B, 13MN/U_B, 14MN/U_B, 15MN/U_B, 16MN/U_B, 17MN/U_B** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków w zabudowie wolnostojącej:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lokali użytkowych, mieszczących usługi, w tym handel, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) mieszkalno-usługowych mieszczących usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - d) usługowych mieszczących usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 2) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) garaży;
- 4) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
 - b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większa niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy - w przedziale od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;

- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 800 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 20. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **1MW_B** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, w tym handlem o powierzchni sprzedaży do 400 m², wyłącznie w parterach tych budynków;
- 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) wolnostojących garaży i wiat;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, w garażach, pod wiatami lub w bryle budynku mieszkalnego, w tym w garażach podziemnych.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,05;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległej drogi publicznej.

§ 21. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1MW/U_B** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, w tym handlem o powierzchni sprzedaży do 400 m², wyłącznie w parterach tych budynków;
- 3) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 5) wolnostojących garaży i wiat;
- 6) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w bryle budynku mieszkalnego lub usługowego, w tym w garażach podziemnych.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,05;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległej drogi publicznej.

§ 22. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami **1RM_B**, **2RM_B**, **3RM_B**, **4RM_B**, **5RM_B**, **6RM_B**, **7RM_B**, **8RM_B**, **9RM_B**, **10RM_B** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) budynków usługowych i lokali usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², związanych z prowadzoną działalnością rolną, hodowlaną i ogrodniczą;
- 3) garaży, budynków gospodarczych i wiat;
- 4) budynków inwentarskich,
- 5) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub budynki usługowe i inwentarskie lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego, usługowego lub inwentarskiego;
- 2) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m,
 - b) budynków inwentarskich – nie większą niż 12,0 m,
 - c) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym – nie większą niż 20,0 m,
 - d) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 7,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie lub dachy strome;
- 7)
- 8) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów z drogi 1KDG_B za wyjątkiem terenów 4RM_B i 10RM_B.

§ 23. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1U_B** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych mieszczących usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 2) budowli sportowych i rekreacyjnych;

- 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) garaży i wiat;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach;

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki usługowe;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 5) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,6;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dachy płaskie lub dachy strome;
- 10) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z przyległej drogi publicznej.

§ 24. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami, **2U_B**, **4U_B** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) garaży i wiat;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach;

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki usługowe;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 25. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **3U_B** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych mieszczących usługi oświaty, opieki nad dziećmi, kultury;
- 2) budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

- 4) garaży i wiat;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach;

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki usługowe;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 5) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,5;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dachy płaskie lub dachy strome;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległej drogi publicznej.

§ 26. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **5U_B** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków kultu religijnego;
- 2) budynków zamieszkania zbiorowego związanych z budynkiem kultu religijnego – plebania;
- 3) garaży i wiat;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach;

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się lokalizację dominanty w formie wieży dla budynku kultu religijnego o wysokości nie większej niż 25,0 m i powierzchni zabudowy nie większej niż 100,0 m²;
- 4) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy dowolne;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległej drogi publicznej.

§ 27. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1P/U_B** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 3) hal namiotowych mieszczących funkcje takie, jak określone dla budynków w pkt 1, 2;
- 4) garaży i wiat;

5) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki produkcyjne, magazynowe lub usługowe;
- 2) wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3 – nie większą niż 12,0 m;
- 3) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość hal namiotowych – nie większą niż 12,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległej drogi publicznej.

§ 28. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1US_B** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków zaplecza sanitarnego i szatni;
- 2) wiat;
- 3) budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 5) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak namioty;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych lub pod wiatami.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 2) wysokość wiat i tymczasowych obiektów budowlanych – nie większą niż 6,0 m;
- 3) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,1;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległej drogi publicznej.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1WS_B**, **2WS_B** ustala się:

- 1) zachowanie przepływu wód;
- 2) zachowanie gruntów rolnych,
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.
- 4) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego symbolem **1KDG_B** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych i parkingów.

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **1KDL_B, 2KDL_B** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§ 32. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KDD_B, 2KDD_B, 3KDD_B, 4KDD_B, 5KDD_B, 6KDD_B** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW_B, 2KDW_B, 3KDW_B, 4KDW_B** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – z poszerzeniami na ścieżca narożne i place do zawracania zgodnie z rysunkiem;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) chodników,
 - c) dróg i ścieżek rowerowych;
- 3) parametry zagospodarowania terenu zgodnie z zapotrzebowaniem.
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

Ustalenia szczegółowe dla miejscowości Wojnowice dla terenów określonych na załączniku graficznym 1C

§ 34. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN_C, 2MN_C** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokali użytkowych, mieszczących usługi, w tym handel, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) garaży;
- 4) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
 - b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;

- 4) dachy płaskie lub dachy strome;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 800 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych.

§ 35. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami **1RM_C**, **2RM_C**, **3RM_C**, **4RM_C**, **5RM_C** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) budynków usługowych i lokali usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², związanych z prowadzoną działalnością rolną, hodowlaną i ogrodniczą;
- 3) garaży, budynków gospodarczych i wiat;
- 4) budynków inwentarskich;
- 5) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub budynki usługowe lub inwentarskie lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego, usługowego lub inwentarskiego;
- 2) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m,
 - b) budynków inwentarskich – nie większą niż 12,0 m,
 - c) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym – nie większą niż 20,0 m,
 - d) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 7,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie lub dachy strome;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych.

§ 36. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem **1KDD_C** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia szczegółowe dla miejscowości Kozłowo
dla terenów określonych na załączniku graficznym 1D**

§ 37. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN_D, 2MN_D** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokali użytkowych, mieszczących usługi, w tym handel, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) garaży;
- 4) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
 - b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 4) dachy płaskie lub dachy strome;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 800 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 38. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1MN/U_D, 2MN/U_D, 3MN/U_D, 4MN/U_D, 5MN/U_D** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków w zabudowie wolnostojącej:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych;
 - b) lokali użytkowych, mieszczących usługi, w tym handel, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) mieszkalno-usługowych mieszczących usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - d) usługowych mieszczących usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 2) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) garaży;
- 4) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
 - b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większa niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy - w przedziale od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 800 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 39. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami **1RM_D, 2RM_D, 3RM_D, 4RM_D, 5RM_D, 6RM_D, 7RM_D, 8RM_D, 9RM_D** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) budynków usługowych i lokali usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², związanych z prowadzoną działalnością rolną, hodowlaną i ogrodniczą;
- 3) garaży, budynków gospodarczych i wiat;
- 4) budynków inwentarskich;
- 5) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub budynki usługowe lub inwentarskie lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego, usługowego lub inwentarskiego;
- 2) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m,
 - b) budynków inwentarskich – nie większą niż 12,0 m,
 - c) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym – nie większą niż 20,0 m,
 - d) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 7,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie lub dachy strome;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 40. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1U_D** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) garaży i wiat;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach;

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki usługowe;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 41. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczonego symbolem **1RU_D** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) budynków inwentarskich;
- 3) budowli obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 4) budynków usługowych i lokali usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², związanych z prowadzoną działalnością rolną, hodowlaną i ogrodną;
- 5) garaży, budynków gospodarczych i wiat;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki produkcyjne lub usługowe;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 7,0 m;
- 4) wysokość budowli obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich – nie większą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,0;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z przyległej drogi wewnętrznej.

§ 42. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni oznaczonego symbolem **1Z_D** ustala się:

- 1) możliwość zachowania gruntów rolnych;
- 2) realizację zieleni z uwzględnieniem lokalizacji ropociągu kopalnianego n73 i odległości związanych z zawartością H₂S;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.
- 4) możliwość lokalizacji:
 - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości do 6,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

§ 43. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1WS_D**, **2WS_D** ustala się:

- 1) zachowanie przepływu wód;
- 2) zachowanie gruntów rolnych;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

§ 44. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **1KDL_D** i **2KDL_D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§ 45. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem **1KDD_D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 46. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW_D**, **2KDW_D**, **3KDW_D**, **4KDW_D**, **5KDW_D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – z poszerzeniami na ścieżcia narożne i place do zawracania zgodnie z rysunkiem;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) chodników,
 - c) dróg i ścieżek rowerowych;
- 3) parametry zagospodarowania terenu zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

**Ustalenia szczegółowe dla miejscowości Urbanowo
dla terenów określonych na załączniku graficznym 1E**

§ 47. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN_E**, **2MN_E**, **3MN_E** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;

- 2) lokali użytkowych, mieszczących usługi, w tym handel, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) garaży;
- 4) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
 - b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 4) dachy płaskie lub dachy strome;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 800 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 48. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1MN/U_E**, **6MN/U_E**, **7MN/U_E**, **8MN/U_E**, **9MN/U_E**, **10MN/U_E**, **11MN/U_E**, **12MN/U_E**, **13MN/U_E**, **14MN/U_E** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) wyłącznie jednego budynku wolnostojącego:
 - a) mieszkalnego jednorodzinnego albo
 - b) mieszkalno-usługowego mieszczącego usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 400 m², albo
 - c) usługowego mieszczącego usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 2) lokali użytkowych, mieszczących usługi, w tym handel, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) garaży;
- 5) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat;
- 6) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
 - b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większa niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;

- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy - w przedziale od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 600 m² na terenach **6MN/U_E**, **7MN/U_E**, **14MN/U_E**,
 - b) 800 m² na pozostałych terenach;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 49. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **2MN/U_E**, **3MN/U_E**, **4MN/U_E**, **5MN/U_E** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wyłącznie na terenach **2MN/U_E** i **3MN/U_E**;
- 3) lokali użytkowych, mieszczących usługi, w tym handel, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) budynków mieszkalno-usługowych wolnostojących, mieszczących usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 5) budynków usługowych wolnostojących, mieszczących usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 6) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 7) garaży;
- 8) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat;
- 9) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
 - b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większa niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy - w przedziale od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 600 m², z zastrzeżeniem lit. b,

b) 400 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;

10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 50. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1MW/U_E** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, w tym handlem o powierzchni sprzedaży do 400 m², wyłącznie w parterach tych budynków;
- 3) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 5) wolnostojących garaży i wiat;
- 6) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w bryle budynku mieszkalnego lub usługowego, w tym w garażach podziemnych.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,05;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 51. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami **1RM_E**, **2RM_E**, **3RM_E**, **4RM_E** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) budynków usługowych i lokali usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², związanych z prowadzoną działalnością rolną, hodowlaną i ogrodniczą;
- 3) garaży, budynków gospodarczych i wiat;
- 4) budynków inwentarskich;
- 5) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub budynki usługowe lub inwentarskie lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego, usługowego lub inwentarskiego;
- 2) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m,

- b) budynków inwentarskich – nie większą niż 12,0 m,
 - c) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym – nie większą niż 20,0 m,
 - d) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 7,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy płaskie lub dachy strome;
 - 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 52. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1P/U_E**, **2P/U_E**, **3P/U_E** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 3) budynków związanych z przetwarzaniem odpadów na terenie 2P/U_E;
- 4) hal namiotowych mieszczących funkcje takie, jak określone dla budynków w pkt 1, 2, 3;
- 5) garaży i wiat;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki produkcyjne, magazynowe lub usługowe;
- 2) wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3 – nie większą niż 12,0 m;
- 3) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 4) wysokość hal namiotowych – nie większą niż 12,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 53. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami **1RU_E**, **2RU_E** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) budynków inwentarskich;
- 3) budowli obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) budynków usługowych i lokali usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², związanych z prowadzoną działalnością rolną, hodowlaną i ogrodniczą;
- 5) garaży, budynków gospodarczych i wiat;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki produkcyjne lub usługowe;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 7,0 m;
- 4) wysokość budowli obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – nie większą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,0;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9)
- 10) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z przyległych dróg publicznych.

§ 54. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni oznaczonego symbolem **1Z_E** ustala się:

- 1) realizację zieleni,
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości do 6,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

§ 55. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu lasów, oznaczonego symbolem **1ZL_E** ustala się zachowanie i użytkowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 56. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1WS_E** i **2WS_E** ustala się:

- 1) zachowanie przepływu wód;
- 2) zachowanie gruntów rolnych;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

§ 57. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem **1KDL_E** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§ 58. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KDD_E**, **2KDD_E**, **3KDD_E**, **4KDD_E** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 59. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW_E**, **2KDW_E**, **3KDW_E**, **4KDW_E**, **5KDW_E**, **6KDW_E**, **7KDW_E**, **8KDW_E**, **9KDW_E**, **10KDW_E** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – z poszerzeniami na ścieżca narożne i place do zawracania zgodnie z rysunkiem;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) chodników,
 - c) dróg i ścieżek rowerowych;
- 3) parametry zagospodarowania terenu zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

**Ustalenia szczegółowe dla miejscowości Terespotockie
dla terenów określonych na załączniku graficznym 1F**

§ 60. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN_F**, **2MN_F**, **3MN_F**, **4MN_F**, **5MN_F** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokali użytkowych, mieszczących usługi, w tym handel, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) garaży;
- 4) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
 - b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 4) dachy płaskie lub dachy strome;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 800 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 61. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami **1RM_F**, **2RM_F**, **3RM_F** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) budynków usługowych i lokali usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², związanych z prowadzoną działalnością rolną, hodowlaną i ogrodniczą;
- 3) garaży, budynków gospodarczych i wiat;

- 4) budynków inwentarskich;
- 5) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodnictwem;
- 6) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub budynki usługowe lub inwentarskie lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego, usługowego lub inwentarskiego;
- 2) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m,
 - b) budynków inwentarskich – nie większą niż 12,0 m,
 - c) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodnictwem – nie większą niż 20,0 m,
 - d) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 7,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie lub dachy strome;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 62. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1WS_F** i **1WS_F** ustala się:

- 1) zachowanie przepływu wód;
- 2) zachowanie gruntów rolnych;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

§ 63. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem **1KDD_F** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 64. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW_F** i **2KDW_F** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – z poszerzeniami na ścieżka narożna i place do zawracania zgodnie z rysunkiem;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) chodników,
 - c) dróg i ścieżek rowerowych;
- 3) parametry zagospodarowania terenu zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 4) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

§ 65. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

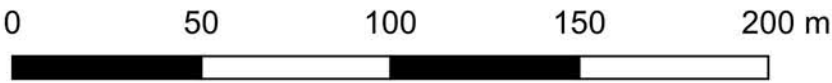
§ 66. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI: WOJNOWICE, KOZŁOWO, URBANOWO, TERESPOTOCKIE I NIEGOLEWO

Załącznik 1A do uchwały
Nr XL/245/2021
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 24 czerwca 2021 r.

SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OPALENICA

SKALA 1:10 000

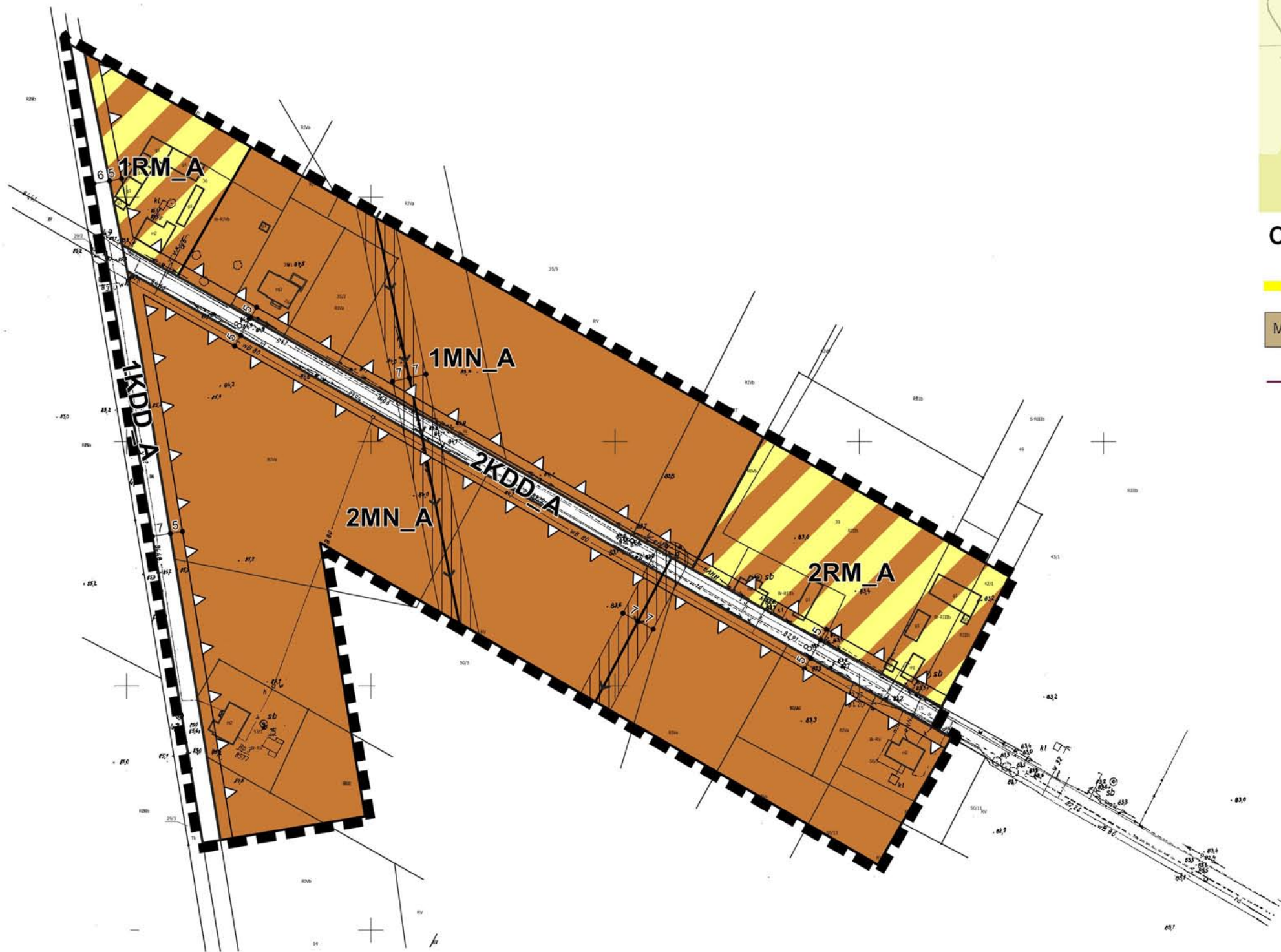


OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- MN/RM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH
- DROGI GMINNE

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCA, NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ



NIEGOLEWO



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI: WOJNOWICE, KOZŁOWO, URBANOWO, TERESPOTOCKIE I NIEGOLEWO

Załącznik 1B do uchwały
Nr XL/245/2021
Rady Miejskiej w Opatonicy
z dnia 24 czerwca 2021 r.

SKALA 1:2000

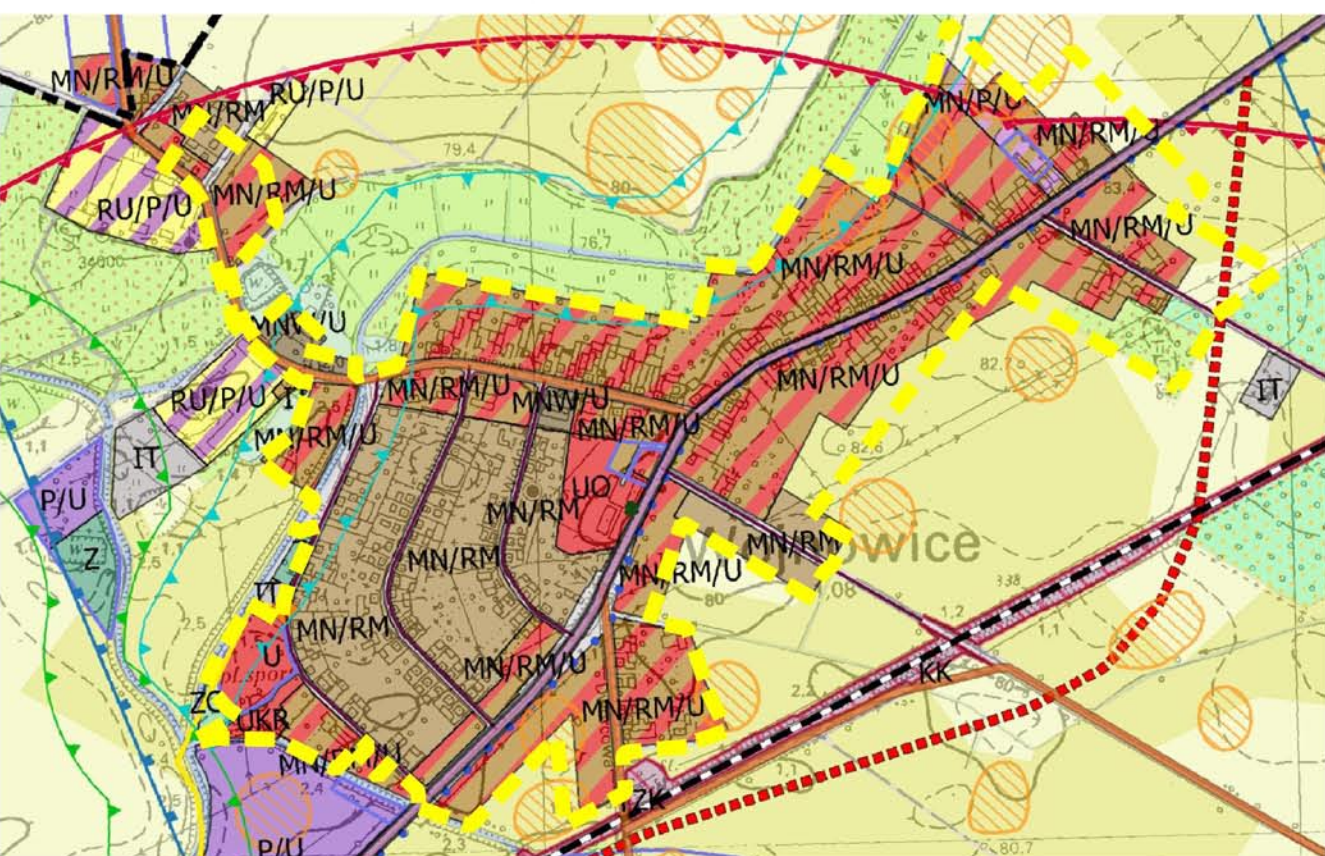


WOJNOWICE



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OPATONICA

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

MN/RM	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANE I OGRODNICZYCH
MN/RM/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANE I OGRODNICZYCH, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WIELORODZINNEJ, MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UO	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI OŚWIATY I EDUKACJI
UKR	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI KULTURY RELIGIJNEJ
MN/P/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ROLNICZE KLASY GRUNTÓW I-III
	TERENY ROLNICZE KLASY GRUNTÓW IV-VI
	PASTWISKA
	SADY
	STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	DROGI WOJEWÓDZKIE
	DROGI POWIATOWE
	DROGI GMINNE
	GRANICA PONADLOKALNYCH KORYTARZY EKOLOGICZNYCH

OZNACZENIA:

---	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
---	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
---	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
---	MAKSYMALNE STREFY KONTROLOWANE OD GAZCIĄGÓW
---	ISTNIEJĄCA, NAPIĘTOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
---	PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH NAPIĘTOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
---	BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
---	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WZGLĘDOWANIE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

☼	POMNIK PRZYRODY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MW/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
P/U	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

US	TEREN SPORTU I REKREACJI
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANE I OGRODNICZYCH
KDG	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
KDL	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ

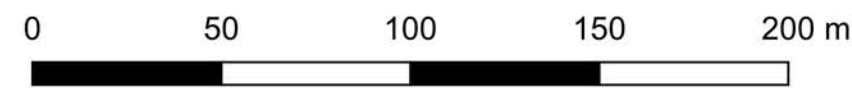
CAŁY OBSZAR POKAZANY NA NINIEJSZYM ZAŁĄCZNIKU POŁOŻONY JEST W GRANICZ GZWP NR 144 - DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI: WOJNOWICE, KOZŁOWO, URBANOWO, TERESPOTOCKIE I NIEGOLEWO

Załącznik 1C do uchwały
Nr XL/245/2021
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 24 czerwca 2021 r.

SKALA 1:2000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △△ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

CAŁY OBSZAR POKAZANY NA NINIEJSZYM ZAŁĄCZNIKU POŁOŻONY
JEST W GRANICY GZWP NR 144 - DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OPALENICA

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH
- MN/RM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH
- TERENY ROLNICZE KLASY GRUNTÓW I-III
- TERENY ROLNICZE KLASY GRUNTÓW IV-VI
- PASTWISKA
- DROGI GMINNE

WOJNOWICE



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI: WOJNOWICE, KOZŁOWO, URBANOWO, TERESPOTOCKIE I NIEGOLEWO

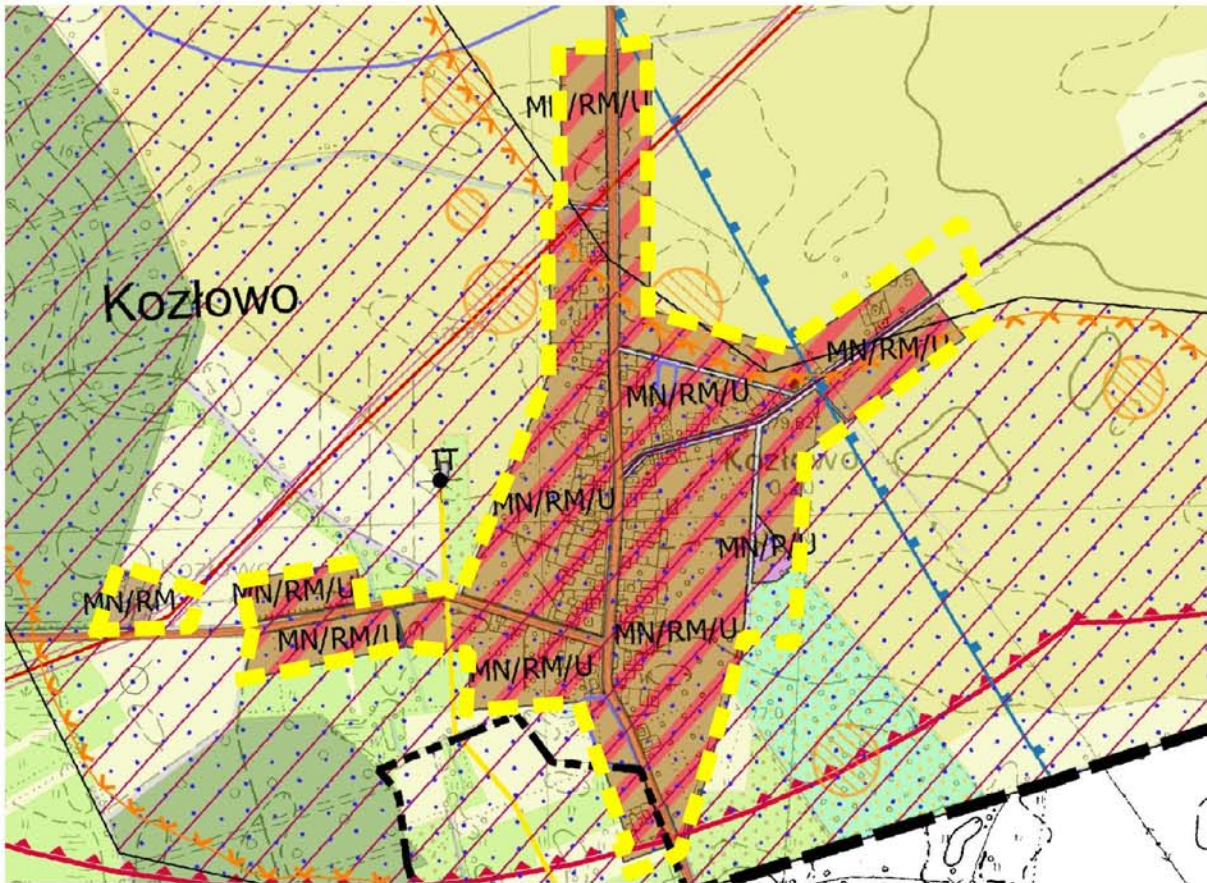
Załącznik 1D do uchwały
Nr XL/245/2021
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 24 czerwca 2021 r.

SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OPALENICA

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- MN/RM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- MN/RM/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN/P/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- SADY
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO "BUK"
- GRANICA ZŁOŻA ROPY NAFTOWEJ "BUK"
- ISTNIEJĄCY ROPOCIĄG KOPALNIANY N73
- ODLEGŁOŚĆ OD ROPOCIĄGÓW ZWIĄZANA Z ZAWARTOŚCIĄ H2S
- ISTNIEJĄCA, NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
- ISTNIEJĄCA, NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WIDOCZNOŚCIOWANymi STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Z TEREN ZIELENI
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- Ru TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

CAŁY OBSZAR POKAZANY NA NINIEJSZYM ZAŁĄCZNIKU POŁOŻONY
JEST W GRANICY GZWP NR 144 - DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA

KOZŁOWO



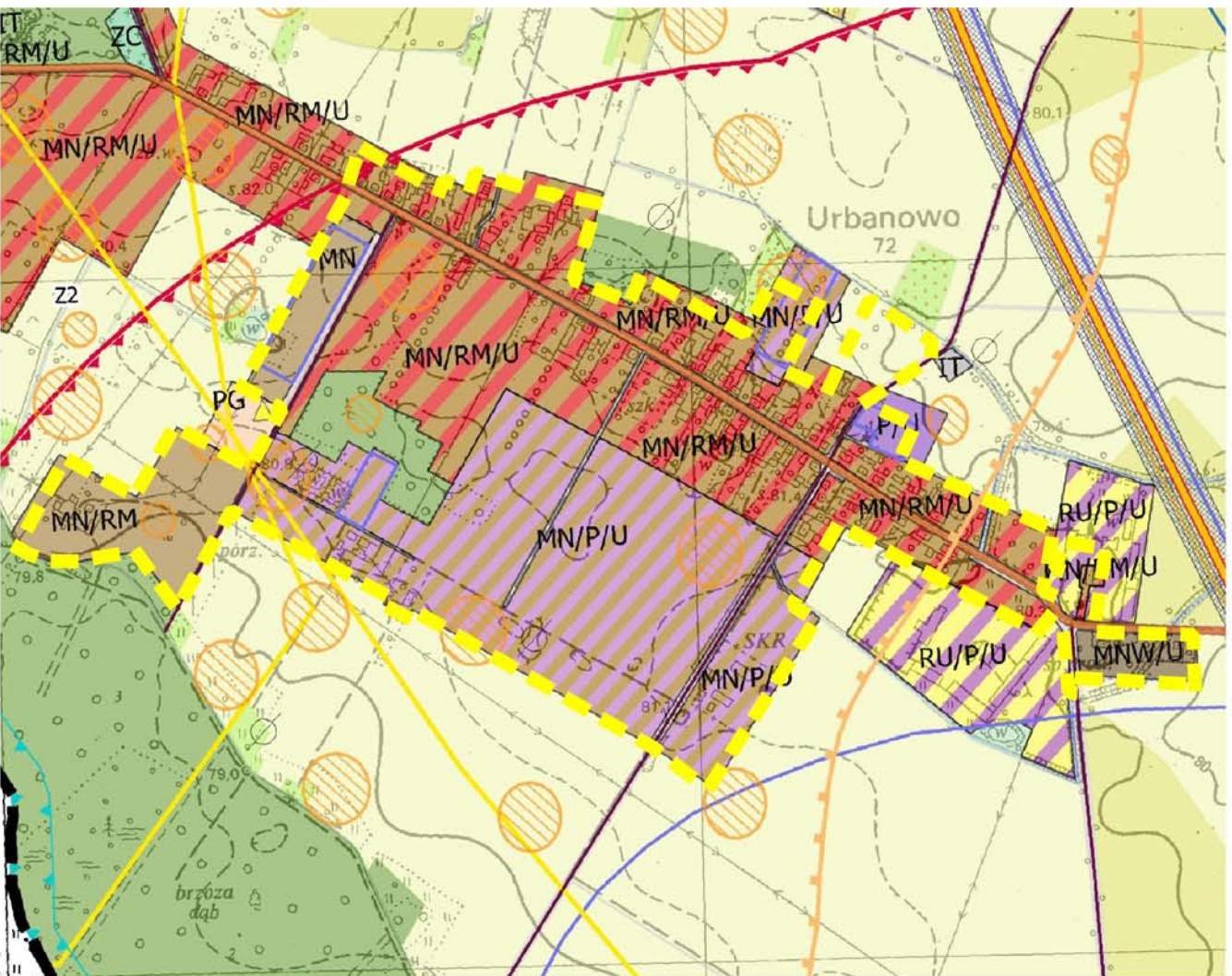
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI: WOJNOWICE, KOZŁOWO, URBANOWO, TERESPOTOCKIE I NIEGOLEWO

SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OPALENICA

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- MN/RM/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- MN/RM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
- MN/UU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WIELODZINNEJ, MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN/P/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PU TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII, W TYM O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ, - GRANICE TERENÓW PU STANOWIĄ RÓWNOCZESNIE GRANICE STREF OCHRONNYCH ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW
- PU/PU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ
- LASY
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "BUKOWIEC"
- ZLIKWIDOWANE ODWIERTY WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG
- MAKSYMALNE STREFY KONTROLOWANE OD GAZCIĄGÓW
- ISTNIEJĄCA, NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH NAPIĘTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZEWIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN/RM/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Z TEREN ZIELENI
- ZL TEREN LASÓW
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

CAŁY OBSZAR POKAZANY NA NINIEJSZYM ZAŁĄCZNIKU POŁOŻONY
JEST W GRANICY GZWP NR 144 - DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA

URBANOWO



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI: WOJNOWICE, KOZŁOWO, URBANOWO, TERESPOTOCKIE I NIEGOLEWO

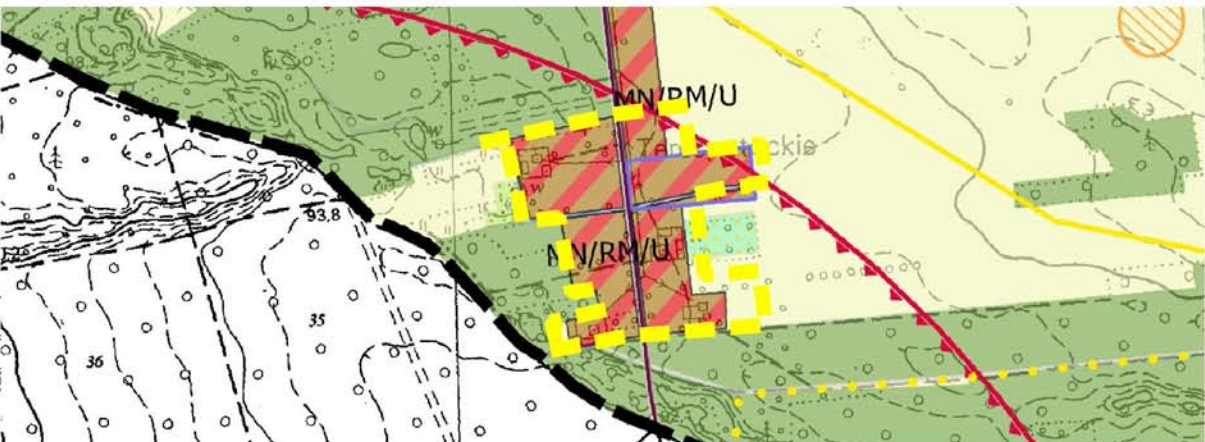
Załącznik 1F do uchwały
Nr XL/245/2021
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 24 czerwca 2021 r.

SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OPALENICA

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- MN/RM/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ROLNICZE KLASY GRUNTÓW IV-VI
- SADY
- DROGI GMINNE

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- Δ Δ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

CAŁY OBSZAR POKAZANY NA NINIEJSZYM ZAŁĄCZNIKU POŁOŻONY
JEST W GRANICY GZWP NR 144 - DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA

TERESPOTOCKIE

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XL/245/2021
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 24 czerwca 2021 roku

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Opalenicy nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi: Wojnowice, Kozłowo, Urbanowo, Terespotockie i Niegolewo” ze względu na to, że do projektu została złożona jedna uwaga w całości uwzględniona przez Burmistrza Opalenicy.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej w Opalenicy

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Opalenicy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowane z budżetu gminy, należące do zadań własnych gminy.

§ 2.

1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy.

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/245/2021

Rady Miejskiej w Opalenicy

z dnia 24 czerwca 2021 r.

Zalacznik4_.gml



UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XL/245/2021 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 24 czerwca 2021 roku

Uchwałą nr XIX/136/2020 z dnia 13 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi: Wojnowice, Kozłowo, Urbanowo, Terespotockie i Niegolewo Rada Miejska w Opalenicy zainicjowała prace nad projektem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica (uchwała w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica z dnia 23 września 2020 r.) obszar miejscowego planu obejmuje następujące tereny:

- RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- MN/RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- MN/RM/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej,
- MNW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, tereny zabudowy usługowej,
- MN/P/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- U - tereny zabudowy usługowej,
- UO - tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty i edukacji,
- UKR - tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego,
- RU/P/U - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- tereny rolnicze (w tym łąki, zadrzewienie, pastwiska, sady, nieużytki, wody powierzchniowe na roli) oraz lasy.

Przeznaczenia terenów w miejscowym planie zostały zaprojektowane odpowiednio do zakresu kierunków określonych w studium dla danego terenu. Ustalenia dla obszaru objętego planem miejscowym nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Art. 15 ust. 8. ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 981 ze zm.) mówi, że „W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.” Zatem przystąpiono do opracowania planu miejscowego w celu zachowania możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych i funkcji mieszkalnych zgodnie z kierunkami określonymi w studium.

Plan miejscowy obejmuje obszary położone w miejscowościach:

- 1) załącznik 1A – obszar w Niegolewie o powierzchni ok. 6 ha;
- 2) załącznik 1B – obszar w Wojnowicach o powierzchni ok. 61 ha;
- 3) załącznik 1C – obszar w Wojnowicach o powierzchni ok. 6,6 ha;
- 4) załącznik 1D – obszar w Kozłowie o powierzchni ok. 33,8ha;
- 5) załącznik 1E – obszar w Urbanowie o powierzchni ok. 61 ha;
- 6) załącznik 1F – obszar w Terespotockim o powierzchni ok. 6,9 ha.

Powyższe obszary stanowią tereny zurbanizowane wsi, gdzie istnieje już zabudowa. Projekt wykonany jest z myślą o takim dobraniu parametrów budynków i stanowisk postojowych, aby chłonność tego terenów została wykorzystana w zrównoważony sposób. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Ustalono szerokości planowanych dróg oraz placów do zawracania umożliwiające zaprojektowanie odpowiednio szerokiego chodnika czy lokalizację stanowisk postojowych, jak również uwzględniono stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W planach ustala się przeznaczenie terenów z podziałem na tereny przeznaczone do zabudowy i te wyłączone z zabudowy, na terenach przeznaczonych do zabudowy określa się ramy dla realizacji budynków i podstawowych elementów zagospodarowania terenu, takich jak drogi. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który szczegółowo określa sposób wykonania nawierzchni dróg czy też szczegóły techniczne wykonania wjazdu na posesję. W niniejszym planie terenami przeznaczonymi pod zabudowę są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, produkcyjno-usługowej, dla których szczegóły techniczno-budowlane ustalane są na etapie projektu budowlanego, zgodnie z przepisami nadrzędnymi w stosunku do planu. Uniwersalne projektowanie skupia się wokół rozwiązań projektowych poszczególnych budynków i obiektów oraz m.in. dostępności transportowej, na terenach dróg ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym przypadku przepisami o drogach publicznych. Oznacza to możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

W niniejszym dokumencie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków i innych obiektów budowlanych, ale też z poszanowaniem dla gabarytów zabudowy w kontekście terenów sąsiednich stanowiących strukturę funkcjonalno-przestrzenną poszczególnych wsi. Zapisy planu pozwalają na uwzględnienie wymogów ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Przeznaczenie poszczególnych obszarów pod zabudowę nie wymagało uzyskania zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej czy leśnej. Obszary gruntów podlegających ochronie, a przeznaczone pod zabudowę inną niż rolnicza, uzyskały zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej na etapie sporządzania Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania przestrzennego gminy Opalenica (przyjęty uchwałą Nr XXVIII/168/93 Rady Miasta i Gminy w Opalenicy z dnia 29 kwietnia 1993 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Poznańskiego Nr 9 poz. 91) lub na etapie sporządzania wcześniej obowiązujących planów.

W trakcie opracowywania niniejszego planu miejscowego przeanalizowano zasięg terenów, dla których zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej były już wcześniej uzyskane.

Obszary planu położone są w zasięgu zabudowy wsi, przy gminnych, powiatowych i wojewódzkich drogach publicznych z możliwym dostępem do transportu publicznego.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy będą

zwiększone. W zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie o możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości oraz zagospodarowaniu ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenach planu i na terenach sąsiednich, o ile zabudowa będzie wykonana zgodnie z planem i przepisami odrębnymi. Zabudowa też nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nie ingeruje w zagospodarowane tereny zielone.

Na przedmiotowym obszarze występują budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, stąd też plan miejscowy ustala ich ochronę zgodną z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków.

W planie ustalono parametry dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały wzięte pod uwagę poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwym organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji oraz następnie ich opinie i uzgodnienia. Burmistrz Opalenicy zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez określenie terminu składania wniosków oraz później poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

Uchwałą nr XXXIII/275/2013 z dnia 30 października 2013 r. Rada Miejska w Opalenicy przyjęła analizę aktualności zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tym dokumentem, obowiązujące plany miejscowe na obszarach objętych niniejszym opracowaniem są aktualne. Założenia do niniejszego planu miejscowego również należy uznać za zgodne ze studium i aktualne.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na uzupełnienie istniejącej zabudowy. Dochody gminy mogą również wynikać z wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych. Wydatki związane mogą być przede wszystkim z regulacją dróg gminnych oraz modernizacją, rozbudową infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.