UCHWAŁA NR XLIX/735/18
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jędrzychów i miasta Nysy w rejonie ulicy Otmuchowskiej i Józefa Chełmońskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), w związku z uchwałą nr XII/160/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Jędrzychów i miasta Nysy w rejonie ulicy Otmuchowskiej i Józefa Chełmońskiego Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania uchwały

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jędrzychów i miasta Nysy w rejonie ulicy Otmuchowskiej i Józefa Chełmońskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr L/750/14 z dnia 29 września 2014 r. zmienionego uchwałą nr XV/217/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Nysie po stronie północnej ulicy Otmuchowskiej, wraz z obszarem części wsi Jędrzychów położonym po stronie północnej ulicy Chełmońskiego obejmujący tereny na wschód od centrum wsi, aż do granic administracyjnych miasta Nysy, zwanym dalej planem.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Na rysunku planu obowiązujące są:

1) oznaczenia regulacyjne z wyłączeniem granic administracyjnych;

2) oznaczenia funkcjonalne zawierające symbol jednostki, symbol przeznaczenia terenu oraz numer terenu spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu w ramach jednej spośród trzech jednostek strukturalnych, a w przypadku mieszanego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolami: MN/U, MW/U, dopuszcza się realizację obu przeznaczeń w dowolnych proporcjach, lub realizację przeznaczenia wyłącznie mieszkaniowego;

3) oznaczenia wymiarów;

4) oznaczenia elementów ochrony krajobrazu:

a) strefa „A” ochrony konserwatorskiej,

b) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,

c) strefa „OW” obserwacji archeologicznych,

d) obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym układ ruralistyczny,

e) stanowisko archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Definicje i zasady ogólne

§ 3. Ilekroć jest mowa o:

1) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak gzymsy i okapy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy na odcinku nie większym niż 0,80m;

4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć zewnętrzna ściana budynków lub co najmniej jedno naroże ściany oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak gzymsy, okapy, balkony mogą przekraczać wyznaczoną w planie obowiązującą linię zabudowy na odcinku nie większym niż 0,80 m; dla budynków uzupełniających, tj. budynków usługowych, garażowych i wiat, linia ta jest nieprzekraczalną linią zabudowy;

5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który występuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który wzbogaca, lub zastępuje przeznaczenie podstawowe;

7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który towarzyszy zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, lecz nie może występować jako samodzielne przeznaczenie w granicach działki;

8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami liczoną od średniego poziomu terenu do najwyżej położonego elementu obiektu lub urządzenia;

9) usługach bytowych – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kształcenia, nauki, biurowe;

10) usługach z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw – należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą nieruchomości, wynajmem i wypożyczaniem, usługami projektowymi, bankowymi, turystyki, działalnością prawniczą, notarialną, rachunkowością, działalnością związaną z pośrednictwem finansowym, ubezpieczeniowym, doradztwem, działalnością informatyczną, pośrednictwem, działalnością w zakresie reklamy, drobnych usług tj.: fotografia, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnie, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz siedziby stowarzyszeń, działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, usług sportu i rekreacji, a także rzemiosło usługowe i wytwórcze;

11) usługach kultu religijnego – należy przez to rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych;

12) usługach administracji – należy przez to rozumieć obiekty organów administracji państwowej, tj. rządowej i samorządowej wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

13) usługach komunikacji drogowej – należy przez to rozumieć: garaże wielopoziomowe, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne oraz myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw;

14) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, sieci, stacje redukcyjno – pomiarowe gazu), dojazdy, oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego;

15) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o kątach nachylenia głównych połaci dachowych - max. 15°, o dowolnym układzie połaci dachowych;

16) dachówce w kolorze naturalnym – należy przez to rozumieć dachówkę ceramiczną w oryginalnym kolorze wypalonej gliny, bez środków barwiących;

17) usługach turystyki – należy przez to rozumieć hotel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

18) usługach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe wraz z obiektami towarzyszącymi.

§ 4. 1. Obszar planu dzieli się na trzy jednostki:

1) oznaczoną symbolem A, dla której obowiązują ustalenia dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym miasta Nysy;

2) oznaczoną symbolem B, dla której obowiązują ustalenia dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym wsi Jędrzychów;

3) oznaczoną symbolem AB, dla której obowiązują ustalenia dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym miasta Nysy oraz wsi Jędrzychów.

2. W ramach jednostek: A, B, AB wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

5) U - tereny zabudowy usługowej;

6) ZP - tereny zieleni urządzonej;

7) ZI - tereny zieleni izolacyjnej;

8) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

9) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

10) KDGP - teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego;

11) KDZ - tereny dróg publicznych zbiorczych;

12) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych;

13) KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych;

14) KDW - tereny dróg wewnętrznych;

15) KDX - ciągi piesze;

16) KS - tereny obsługi komunikacji;

17) KP - tereny miejsc postojowych;

18) KP/U- teren miejsc postojowych i zabudowy usługowej;

19) W - wodociągi;

20) E - elektroenergetyka.

3. Nie ustala się zasad w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak takich potrzeb.

4. Nie wyznacza się terenów, dla których obowiązuje zakaz zabudowy, natomiast warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalone są w przepisach szczegółowych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu

§ 5. 1. **Zasady ochrony środowiska:**

1) obszar objęty planem położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Nysa Kłodzka o kodzie PLRW6000012599, dla której obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami w dorzeczu Odry;

2) prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa, składowania, logistyczna oraz działalność produkcyjna w gospodarstwach rolnych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny;

3) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i wykorzystać warstwę próchniczą gleby - humus oraz wykorzystywać ją na miejscu budowy lub innym terenie;

4) uwzględnia się tereny dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,

   b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RM,

   c) tereny mieszkaniowo - usługowe oznaczone symbolami MN/U, MW/U,

   d) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oznaczone symbolem MW;

5) zakazuje się:

   a) lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

   b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,

   c) lokalizacji obiektów budowlanych, które nie wykluczają w drodze sytuacji awaryjnych skażenia lub zakażenia środowiska, z wyłączeniem obiektów wyposażonych w system monitoringu lub w systemy zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych;

6) dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

   a) wyłącznie na terenach wskazanych w przepisach szczegółowych,

   b) dla realizacji inwestycji celu publicznego na całym terenie objętym planem,

   c) do wyznaczonych w planie terenów przewidzianych pod zabudowę, gdzie kwalifikacja przedsięwzięcia wynika z powierzchni zabudowy lub powierzchni użytkowej;

7) nakazuje się:

   a) na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód i powierzchni ziemi, budowę urządzeń zabezpieczających przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i powierzchni ziemi, uszczelnić nawierzchnie i zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe,

   b) stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych zapobiegających powstawaniu ponadnormatywnych emisji poza granice terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny, w zakresie emisji substancji zło wonnych, hałasu oraz zanieczyszczenia wody, gleby i ziemi,

   c) budowę urządzeń zabezpieczających przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu do wód i powierzchni ziemi.

2. **Zasady ochrony przyrody i krajobrazu:**

1) ochronie prawnej podlega część obszaru ostoi Natura 2000 Forty Nyskie o symbolu PLH 160001 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) zakazuje się działań mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 Forty Nyskie o symbolu PLH 160001;

3) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić organ właściwy do spraw przyrody;

4) ustala się ochronę krajobrazu i krajobrazu kulturowego na zasadach określonych w rozdziałach 4 i 5.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1) na terenach zieleni urządzonej obowiązuje urządzenie ciągów pieszych oraz uzupełnienie lub wprowadzenie zieleni;

2) na terenach zieleni izolacyjnej lub innych terenach dla których ustalono obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej, obowiązuje nakaz zachowania oraz wzbogacenia istniejącego drzewostanu o drzewa i krzewy rodzimych gatunków odporne na oddziaływanie terenów komunikacyjnych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące obszary ochrony dziedzictwa kulturowego, dla których obowiązują szczególne zasady ochrony wartości kulturowych i zabytków:

1) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą teren historycznego układu przestrzennego wsi z kościołem filialnym pw. Matki Boskiej Wiernej i Św. Rocha ujętym w ewidencji zabytków wraz z budynkiem dawnej szkoły, jak określono na rysunku planu;

2) strefę „B” ochrony konserwatorskiej;

3) strefę „OW” obserwacji archeologicznych, tożsamą ze strefą „A” i „B” ochrony konserwatorskiej oraz stanowiskiem archeologicznym.

§ 8. 1. Przedmiotem ochrony w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej jest zabytkowy układ przestrzenny tworzący centralny plac zwany nawsiem oraz zawarte w jej obrębie obiekty i towarzysząca im zieleń, tj. elementy krajobrazowe wraz z archeologicznymi nawarstwieniami.

2. W strefie „A” ochronie podlegają: archeologiczne nawarstwienia kulturowe, historyczny układ przestrzenny i kompozycja przestrzenna zabudowy, w tym dominanta i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków wyróżnione na rysunku planu, na które składają się:

1) kościół filialny pw. Matki Boskiej Wiernej i Św. Rocha z 1832 roku;

2) budynek dawnej szkoły, ul.Wiśniowa 2;

3) układ ulic i placów wraz z ich przebiegiem, przekrojem, ich historycznymi liniami rozgraniczającymi oraz liniami zabudowy.

3. W strefie „A” nakazuje się:

1) stosowanie ceramicznego pokrycia dachów zgodnie z pierwotnym rodzajem dachówki i układu pokrycia - dachówka w kolorze naturalnym;

2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej z uwzględnieniem:

   a) sposobu sytuowania linii zabudowy, jako obowiązującej, historycznej, określonej elewacją frontową budynków przyulicznych,

   b) gabarytów i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość zabudowy w lukach (plombach) istniejącej zabudowy winna nawiązywać do historycznej wysokości bloku zabudowy i układu kalenicy;

3) zachowanie:

   a) dla obiektów remontowanych wielkości witryn, okien i drzwi oraz zachowanie detali architektonicznych, w tym otworów okiennych i drzwiowych, stolarki i dekoracji powiązanych z tymi otworami jak: obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki,

b) kalenicowego sytuowania dachów,

c) historycznych podziałów i form stolarek okiennych i drzwiowych oraz kompozycji i wystroju elewacji historycznej poprzez stosowanie na ścianach zewnętrznych i dachach tradycyjnego wystroju,

d) jednolitości podziału okien na każdej elewacji zgodnie ze stanem pierwotnym oraz gabarytów i wysokości budynków,

e) istniejącej szerokości i kategorii ulic,

f) ukształtowanych zieleńców.

4. W strefie, o której mowa w ust.1, zakazuje się wprowadzania zabudowy tymczasowej oraz prowadzenia nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z czasowymi imprezami okolicznościowymi.

§ 9. 1. Strefa „B" ochrony konserwatorskiej pokrywa się częściowo z układem ruralistycznym wsi ujętym w gminnej ewidencji zabytków, jak określono na rysunku planu i obejmuje teren najstarszej zabudowy wsi zlokalizowanej wzdłuż ulic o łukowatym przebiegu ze zwartą zabudową szczytową wraz z terenami ogrodów usytuowanych na zapleczu istniejącej zabudowy.

2. Przedmiotem ochrony w strefie „B" jest częściowo zachowany historyczny układ ruralistyczny o układzie owalnicowym z zabudową zabytkową z XIX/XX wieku.

3. W strefie „B" ochronie podlegają:

1) zasadnicze elementy historycznego rozplanowania ulic;

2) historyczne podziały parcelacyjne;

3) budynki i obiekty o wartościach kulturowych, w tym układ zabudowy na parceli, wysokości budynków, rodzaje dachów i sposób sytuowania ich kalenicy oraz proporcje elewacji frontowej i detale architektoniczne;

4) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

a) zagroda wpisana do rejestru zabytków, ulica Polna nr 38 - 40, I połowa XIX wieku, nr rej.1676/67 z 27.02.1967 r.,

b) dom ul. Polna nr 30,

c) dom ul. Polna nr 22,

d) dom ul. Polna nr 2,

e) dom ul. Chełmońskiego nr 38,

f) dom ul.Wiejska nr 7,

g) dom ul.Polna 8.

4. W strefie „B" nakazuje się:

1) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie:

a) zachowania obowiązującej historycznej linii zabudowy określonej elewacją frontową budynków przyulicznych,

b) gabarytów i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych,

c) skali i proporcji elewacji frontowej budynków, uwzględniającej historyczne zasady podziałów parcelacyjnych,

d) geometrii i pokrycia dachów oraz sposobu sytuowania kalenicy – dach dostosowany do geometrii dachu zabytkowej zabudowy;

2) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje:

a) stosowanie na ścianach zewnętrznych i dachach tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorów,

b) zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych gabarytów, wysokości, kształtu dachów, rodzaju materiału pokrywającego dach oraz wykończeń ścian zewnętrznych, formy elewacji, detali architektonicznych i stolarki otworowej,

c) zakaz ocieplania elewacji posiadających detal architektoniczny oraz elewacji ceramicznych.

5. W strefie „B" zakazuje się wprowadzania zabudowy tymczasowej z wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z czasowymi imprezami okolicznościowymi.

6. W strefie „B" nakazuje się stosowanie ceramicznego pokrycia dachów zgodnie z pierwotnym rodzajem dachówki i układu pokrycia, z dachówką w kolorze naturalnym.

§ 10. 1. Strefa „OW" obserwacji archeologicznej, obejmująca tereny o wczesnej metryce historycznej, ma granice tożsame z granicą strefy „A" i „B" ochrony konserwatorskiej oraz pojedynczym stanowiskiem archeologicznym - jak określono na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie „OW" są:

1) występujące zabytki archeologiczne związane z powstaniem historycznej zabudowy wsi;

2) stanowisko nr 3 w obrębie Jędrzychowa - luźne stanowisko wyrobu krzemiennego w wierzchniej warstwie humusu;

3) w strefie „OW" wszelkie roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z pzrepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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

§ 11. 1. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary usuwania się mas ziemnych krajobrazy priorytetowe oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na terenie objętym planem występują następujące tereny i obiekty podlegające ochronie prawnej:

1) na podstawie przepisów o ochronie przyrody część obszaru ostoi Natura 2000 Forty Nyskie o symbolu PLH160001;

2) na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury i zabytków stanowisko archeologiczne oraz zagroda wpisana do rejestru zabytków, ulica Polna nr 38 - 40, nr rej.1676/67 z 27.02.1967 r.

3. Ochroną prawną wynikającą z ustaleń niniejszego planu, obejmuje się: strefy „A", „B" oraz „OW" ochrony konserwatorskiej, oraz ustalenia ochrony dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Rozdział 7.
Zasady ogólne w zakresie kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 12. Ustala się następujące zasady ogólne w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

1) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się lokalizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych, z wyłączeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania położonych na terenie budowy oraz ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;

2) dopuszcza się rozbudowę budynków na stały pobyt ludzi o obiekty i urządzenia techniczne do komunikacji w tym do obsługi osób niepełnosprawnych, jak schody, rampy, windy;

3) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się:

a) w odniesieniu do terenów, dla których nie ustalono linii zabudowy, a dopuszcza się na nich obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczegółowymi, należy przyjąć minimalną odległość od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami o drogach publicznych,

b) w odniesieniu do działek budowlanych niespełniających swoim sposobem zabudowy wymaganych wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych uchwały, dopuszcza się utrzymanie zabudowy, bez możliwości dalszego zwiększania jej intensywności oraz zmniejszania udziału powierzchni biologicznie czynnej,

c) w odniesieniu do obiektów budowlanych, nie spełniających wymagań określonych w przepisach szczegółowych, dopuszcza się roboty budowlane polegające na ich bieżącej konserwacji, remoncie lub odbudowie.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 13. 1. **Zasady ogólne:**

1) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, w chodnikach, zieleńcach i poboczach;

2) dopuszcza się sytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej pod jezdniami dróg;

3) dopuszcza się, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej usytuowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach przyległych;

4) dopuszcza się naziemne kubaturowe urządzenia infrastruktury technicznej, np. trafostacji, jako obiekty budowane w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje.

2. **Zasady zaopatrzenia w wodę:**

1) zaopatrzenie nowych terenów w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z wód podziemnych;

2) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty zewnętrzne.

3. **Zasady w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:**

1) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym bądź pompowym do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych tj. zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, nakazuje się instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem ich do systemu komunalnego.

4. **Zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

1) wyposażenie budynków, ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni w system kanalizacji deszczowej i powiązanie z układem kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych oraz terenów utwardzonych na tereny własne inwestora, w tym do ziemi.

5. **Zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:**

1) zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych, lub z infrastruktury gazowej;

2) dopuszcza się budowę sieci gazowych o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 Mpa włącznie.

6. **Zasady w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:** ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło obiektów z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW lub wykorzystania paliw stałych, z zastosowaniem wysoko sprawnych urządzeń energetycznych.

7. **Zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

1) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia i średniego napięcia jako linie kablowe lub napowietrzne na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych;

2) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia dla zasilania nowo projektowanej zabudowy należy realizować w systemie kablowym.

8. **Zasady w zakresie sieci teletechnicznych:**

1) prowadzenie podziemnych linii sieci teletechnicznych - łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej oraz sieci szerokopasmowych w wydzielonej kanalizacji, a bezpośrednio w gruncie dopuszcza się tylko przyłącza do obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: MN, MW, MN/U, MW/U;

3) na pozostałych terenach dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej.

9. **Zasady w zakresie układu komunikacyjnego:**

1) układ komunikacyjny oparty o drogi publiczne główną ruchu przyspieszonego, zbiorcze lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne;

2) w przypadku przebudowy lub remontu dróg rozwiązania komunikacyjne należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym zapewnić podjazdy i zjazdy z ciągów pieszych i chodników w miejscach, gdzie jest to możliwe;

3) nakazuje się lokalizację chodników wzdłuż dróg publicznych zlokalizowanych w obrębie terenów przewidzianych pod zabudowę i dostępnych z tych dróg, z wyjątkiem ciągów pieszo-jezdnych, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;

4) ustalone w przepisach szczegółowych wskaźniki miejsc do parkowania odnoszą się do miejsc otwartych - parkingi terenowe oraz miejsc wbudowanych w budynkach oraz wiatach;

5) parametry dróg oraz ich klasyfikacja zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych.

Rozdział 9.
Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 14. 1. Wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) tereny dróg publicznych: dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD oraz lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;

2) tereny urządzeń infrastruktury oznaczone na rysunku planu symbolami: W, E.

2. granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 10.
Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej

§ 15. 1. Wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP oraz dróg publicznych zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 11.
Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów

§ 16. 1. Utrzymuje się kolorystykę elewacji budynków pochodzących z przed 1945r. wykonanych z cegły klinkierowej.

2. O ile przepisy planu nie stanowią inaczej ustala się następujące ogólne zasady doboru kolorystyki elewacji:

1) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej:

a) dachy w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym, lub grafitowym z wyłączeniem koloru niebieskiego i zielonego,

b) ściany w odcieniach beży, pastelowych oranżów i złamanych bieli;

2) dla terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej, usługowej, infrastruktury oraz obsługi komunikacji nie ustala się zasad doboru kolorystyki elewacji.

Rozdział 12.
Zasady sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych obiektów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości

§ 17. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych obiektów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

1) dopuszcza się usytuowanie ścian bez otworów okiennych i drzwiowych budynków usługowych garażowych lub gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) o ile uwarunkowania terenowe wynikające z przebiegu dróg nie stanowią inaczej ustala się: na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej zasadę sytuowania budynków w stosunku do granic przyległych nieruchomości: co najmniej jedna ściana budynku winna być usytuowana równolegle do granicy działki sąsiedniej.

Rozdział 13.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 18. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 400 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 18 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ±15°;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 600 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ±15°;

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielorodzinnej i usługowej:

a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 1500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 28 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ±15°;

4) dla zabudowy techniczno - produkcyjnej:

a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 1500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ±20°;

5) dla terenów zabudowy infrastruktury:

a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 50 m²,

b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 5 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ±60°;

6) dla zabudowy obsługi komunikacji oraz miejsc do parkowania na pojazdy - nie ustala się wymagań w tym zakresie.

2. Dopuszcza się wydzielanie, działek o parametrach innych niż określone w uchwale w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji: urządzeń i obiektów towarzyszących, dla których nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o kątach położenia granic w stosunku do pasa drogowego innego niż określony w niniejszych ustaleniach, o ile kąt ten wynika z ukształtowania linii rozgraniczających drogi.

DZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe dla jednostki oznaczonej symbolem A
Rozdział 14.
Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami A3MN, A12MN, A20MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- urządzenia i obiekty towarzyszące,
- budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej, wiaty gospodarcze i altany,

c) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych,

d) nakazuje się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 35 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 50%,
- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 0,90,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na samochód osobowy na 1 mieszkanie;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych obiektów budowlanych:

a) wiaty i altany:

- wysokość zabudowy max. 4,5 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°,
- kierunek kalenicy dowolny,

b) budynki mieszkalne:

- wysokość zabudowy max.11m,
- dla terenu oznaczonego symbolem A12MN dachy płaskie, dla pozostałych terenów dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° z kalenicą prostopadłą do frontu działki;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami A1MN, A4MN, A5MN, A6MN, A7MN, A8MN, A9MN, A10MN, A11MN, A13MN, A14MN, A15MN, A16MN, A17MN, A19MN, A21MN, A22MN, A23MN, A24MN, A28MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolno stojącej i bliźniaczej;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni całkowitej usług nie przekraczającej 35% powierzchni całkowitej budynku;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne oraz wolno stojące budynki gospodarcze, garażowe, wiaty oraz altany,

- urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 35%,

- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 50%,

- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 0,90,

- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na samochód osobowy na 1 mieszkanie, a w przypadku lokalizacji usług dodatkowo co najmniej 2 miejsca, w tym jedno dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów budowlanych:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość zabudowy max. 10,0 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki oraz dachy płaskie z wykluczeniem dachów niesymetrycznych, dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30 m,

- wysokość zabudowy dla budynków nadbudowywanych w zabudowie bliźniaczej nie może przekroczyć wysokości przyległego budynku bliźniaczego,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty i altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,

- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, dla altan dopuszczalne także wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,

- kalenica główna prostopadła lub równoległa do kalenicy głównej budynku mieszkalnego;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem A2MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolno stojącej i bliźniaczej;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni całkowitej usług nie przekraczającej 32% powierzchni całkowitej budynku;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne oraz wolno stojące budynki gospodarcze, garażowe, wiaty oraz altany,

- urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 35 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 50%,
- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 0,70,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny , a w przypadku lokalizacji usług dodatkowo co najmniej 2 miejsca, w tym co najmniej jedno miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów budowlanych:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość zabudowy - max. 9,0 m,
- dachy dwuspadowe symetryczne z kalenicą prostopadłą do frontu działki o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym, z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30m,
- wysokość dla budynków nadbudowywanych w zabudowie bliźniaczej nie może przekroczyć wysokości przyległego budynku bliźniaczego,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty i altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, dla altan dopuszczalne także wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do kalenicy głównej budynku mieszkalnego;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami A18MN, A25MN, A26MN, A27MN, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni całkowitej usług nie przekraczającej 35% powierzchni całkowitej budynku;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a granicą opracowania planu nakazuje się zachowanie oraz uzupełnienie zieleni z uwzględnieniem gatunków siedliska obszaru Natura 2000 Forty Nyskie,

c) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne oraz wolno stojące budynki gospodarcze, garażowe, wiaty oraz altany,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30%,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 60%,

- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 0,90,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji usług dodatkowo co najmniej 2 miejsca, w tym jedno dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów budowlanych:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość zabudowy max. 10,0 m,
- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki z wykluczeniem dachów niesymetrycznych, dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30 m,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty i altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, dla altan dopuszczalne także wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do kalenicy głównej budynku mieszkalnego;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem A29MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a granicą opracowania planu nakazuje się zachowanie oraz uzupełnienie zieleni z uwzględnieniem gatunków siedliska obszaru Natura 2000 Forty Nyskie,

c) usytuowanie budynku winno uwzględniać zieleń wysoką,

d) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne oraz wolno stojące budynki gospodarcze, garażowe, wiaty oraz altany,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

e) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30%,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 60%,
- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 0,90,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji usług dodatkowo co najmniej 2 miejsca, w tym jedno dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów budowlanych:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość zabudowy max. 10,0 m,
- dachy dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty i altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, dla altan dopuszczalne także wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do kalenicy głównej budynku mieszkalnego;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem A1MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) utrzymuje się istniejące budynki z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu bez zmiany gabarytów zewnętrznych,

c) dopuszcza się:

- przebudowę poddasza na cele mieszkalne oraz zabudowę okien połaciowych lub lukarn z daszkami symetrycznymi, dwuspadowymi o wysokości kalenicy nieprzekraczającej wysokości kalenicy budynku mieszkalnego,
- balkony dostawne,
- budynki garażowe lub wiaty garażowe realizowane w zespołach zabudowy - zabudowa szeregowa,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

d) zakazuje się:

- nadbudowy budynków mieszkalnych oraz zmiany geometrii dachu głównego, z dopuszczeniem przebudowy poddasza, zgodnie z zasadami określonymi w lit.c, tiret pierwsze,
- lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,

e) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 50 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%,
- intensywność zabudowy - min. 0,50 max. 1,80,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 0,5 miejsca na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków garażowych , wiat i altan:

a) wysokość zabudowy max. 5,0 m,

b) dachy płaskie lub dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,

c) kalenica główna prostopadła lub równoległa do frontu działki budowlanej;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem A2MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) utrzymuje się istniejące budynki z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu oraz termomodernizacji,

c) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne,
- budynki garażowe lub wiaty garażowe realizowane w zespołach zabudowy - zabudowa szeregowa,
- przebudowę poddasza na cele mieszkalne oraz zabudowę okien połaciowych lub lukarn z daszkami symetrycznymi, dwuspadowymi o wysokości kalenicy nieprzekraczającej wysokości kalenicy budynku mieszkalnego,
- balkony dostawne,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

d) zakazuje się:

- nadbudowy budynków mieszkalnych oraz zmiany geometrii dachu głównego, z dopuszczeniem przebudowy poddasza, zgodnie z zasadami określonymi w lit.c, tiret trzecie,

e) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 50 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%,
- intensywność zabudowy - min. 0,50, max. 1,80,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 0,5 miejsca na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość zabudowy max. 12,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30m,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do frontu działki budowlanej,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, dla altan dopuszczalne także wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do frontu działki budowlanej;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami A1MN/U, A2MN/U, A3MN/U, A4MN/U, A5MN/U, A6MN/U, A7MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny, lub realizowane w obiektach wolnostojących, a dla terenu oznaczonego symbolem A7MN/U dopuszcza się także usługi komunikacji drogowej oraz usługi turystyki;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne oraz wolno stojące budynki usługowe, gospodarcze, garażowe, wiaty oraz altany,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu, a zwłaszcza powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 50 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%,
- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 1,00,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji usług dodatkowo co najmniej 1 miejsce na każde 50m² powierzchni całkowitej usług, w tym co najmniej jedno miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów budowlanych:

a) budynki mieszkalne, magazynowe i usługowe:

- wysokość zabudowy max. 10,0 m,
- dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 15° do 45°, z dowolnym układem kalenicy, z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30m, dla budynków usługowych i magazynowych dopuszcza się dachy płaskie o dowolnym układzie połaci dachowych,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty i altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, dla altan dopuszczalne także wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,
- kierunek kalenicy dowolny;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem A1MW/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi administracji, bytowe, usługi turystyki oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne i usługowe wolno stojące lub dobudowane do budynku istniejącego,
- budynki garażowe realizowane w zespołach zabudowy - zabudowa szeregowa,
- wiaty,
- przebudowę poddasza na cele użytkowe oraz zabudowę okien połaciowych lub lukarn z daszkami symetrycznymi, dwuspadowymi o wysokości kalenicy nieprzekraczającej wysokości kalenicy budynku mieszkalnego,

- balkony dostawne,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zakazuje się:

- nadbudowy istniejącego budynku oraz zmiany geometrii dachu głównego, z dopuszczeniem przebudowy poddasza zgodnie z zasadami określonymi w lit.b, tiret czwarte,
- lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu, a zwłaszcza powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 50 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%,
- intensywność zabudowy - min. 0,50, max. 1,80,
- wskaźnik miejsc do parkowania co najmniej: 0,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 ogólnodostępnych miejsc do parkowania, 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne i usługowe:

- wysokość zabudowy max. 12,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30 m,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do frontu działki budowlanej,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty i altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, dla altan dopuszczalne także wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do frontu działki budowlanej;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem A2MW/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi administracji, bytowe, usługi turystyki oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne i usługowe lub o funkcji mieszanej,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu, a zwłaszcza powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%,
- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 0,80,
- wskaźnik miejsc do parkowania co najmniej: 0,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 ogólnodostępnych miejsc do parkowania, 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty budynków:

a) wysokość zabudowy max. 12,0 m,

b) dachy płaskie lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 35° z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30 m,

c) kalenica główna prostopadła lub równoległa do frontu działki budowlanej,

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 15.
Tereny zabudowy usługowej

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami A1U, A2U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej - usługi administracji;

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi bytowe, usługi turystyki, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi komunikacji drogowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne, usługowe, magazynowe, wiaty,
- budynki garażowe lub wiaty garażowe realizowane w zespołach zabudowy - zabudowa szeregowa,
- na terenie oznaczonym symbolem A1U przebudowę poddasza na cele użytkowe oraz zabudowę okien połaciowych lub lukarn z daszkami symetrycznymi, dwuspadowymi o wysokości kalenicy nieprzekraczającej wysokości kalenicy budynku mieszkalnego,
- balkony dostawne,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,
- nadbudowę, rozbudowę i przebudowę budynku na terenie oznaczonym symbolem A2U,
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zakazuje się:

- nadbudowy istniejącego budynku usługowego na terenie oznaczonym symbolem A1U oraz zmiany geometrii dachu głównego, z dopuszczeniem przebudowy poddasza zgodnie z zasadami określonymi w lit.b, tiret trzecie,
- lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu, a zwłaszcza powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 65 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20%,
- intensywność zabudowy - min. 0,50, max. 2,0,
- wskaźnik miejsc do parkowania co najmniej: 0,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc ogólnodostępnych, najmniej 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne, usługowe i magazynowe:

- wysokość zabudowy max. 12,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe symetryczne - o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35° z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30 m,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do frontu działki budowlanej,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty i altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° do 35°,

c) kalenica główna prostopadła lub równoległa do frontu działki budowlanej;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem A3U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi turystyki, usługi komunikacji drogowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne, usługowe i magazynowe, budynki garażowe, wiaty, altany,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 65 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20%,
- intensywność zabudowy - min. 0,50, max. 2,0,
- wskaźnik miejsc do parkowania co najmniej: 0,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc ogólnodostępnych, 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego,

c) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne, usługowe i magazynowe:

- wysokość zabudowy max. 12,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35° z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30 m,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do frontu działki budowlanej,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty i altany:
- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° do 35°,
- kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem A4U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej - usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:
- budynki usługowe,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu, a zwłaszcza powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód,

d) ustanawia się:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 40 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%,
- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 0,80,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej: 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc ogólnodostępnych, 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty budynków:

a) wysokość zabudowy max. 12m,

b) dachy główne symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° do 35°, z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30m,

c) kalenica główna prostopadła do frontu działki;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 16.
Tereny zieleni i wód

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami A1ZP, A2ZP, A3ZP, A4ZP, A5ZP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakazuje się:

- zieleń urządzoną w formie skwerów oraz zieleń średniowysoką i wysoką w tym drzew i krzewów z przewagą gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem,
- oświetlenie terenu,
- ścieżki o nawierzchni przepuszczalnej lub z elementów drobnowymiarowych z przewagą kamienia naturalnego,

b) dopuszcza się urządzenia towarzyszące, w tym rekreacyjne i sportowe;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami A1ZI, A2ZI ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni izolacyjnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakazuje się zieleń wysoką i średniowysoką w tym zimozieloną, a na terenie oznaczonym symbolem A2ZI uzupełnienie zieleni z uwzględnieniem gatunków siedliska obszaru Natura 2000 Forty Nyskie,

b) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 17.
Tereny komunikacji

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem A1KP/U, A2KP/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren miejsc postojowych i zabudowy usługowej - usługi bytowe, usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw, usługi komunikacji drogowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- realizację miejsc do parkowania na samochody lub zabudowy usługowej w dowolnych proporcjach,
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- urządzenia infrastruktury technicznej,

b) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 60 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
- intensywność zabudowy - od 0,00 do 1,00,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej: 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde 10 ogólnodostępnych miejsc oraz co najmniej 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty budynków:

a) wysokość zabudowy max. 12,0 m,

b) dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej 40° - 45°, z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30m,

c) kierunek kalenicy dowolny;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolami A1KP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren miejsc postojowych;

2) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) obowiązek zapewnienia miejsca do parkowania dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości, co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc ogólnodostępnych;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem A1KS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi komunikacji – stacja paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające - pawilon stacji z usługami bytowymi w zakresie handlu i małej gastronomii, pylony reklamowe, parkingi;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się: obiekty i urządzenia zgodnie z przeznaczeniem terenu, przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, urządzenia i obiekty towarzyszące,

b) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 50 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w tym izolacyjnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%,
- intensywność zabudowy - od 0,10 do 0,80;
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy budynków, wiat i peronów - max. 10,0 m,

b) wysokość obiektów reklamowych w tym pylonów max. 12m,

c) geometria dachu oraz kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem A1KDGP ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym stanem prawnym od 16 m do 22 m - zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu,

b) nowo projektowane obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z gospodarką drogową, lokalizowane przy drodze powinny być sytuowane z zachowaniem minimalnych odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolami A1KDD, A2KDD, A3KDD, A4KDD, A5KDD, A6KDD, A7KDD, A8KDD, A9KDD, A10KDD, A11KDD , A12KDD, A13KDD, A14KDD, A15KDD, A16KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren dróg publicznych dojazdowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających dróg: A1KDD od 10 m do 14 m, A2KDD od 7 m do 12 m, A3KDD 10 m, A4KDD 9 m, A5KDD od 6 m do 9 m, A6KDD 9 m oraz zatoka, A7KDD od 5 m do 12 m, A8KDD od 10 m do 16m oraz zatoka, A9KDD 7 m, A10KDD od 8 m do 11 m z sięgaczami od 4 m do 5 m, A11KDD od 5 m do 10 m, A12KDD od 6 m do 7 m, A13KDD 4 m, A14KDD od 8 m do 11 m, A15KDD 4 m, A16KDD 15 m, zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami A1KDW, A2KDW, A3KDW, A4KDW, A5KDW, A6KDW, A7KDW, A8KDW, A9KDW, A10KDW, A11KDW ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny dróg wewnętrznych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) dopuszcza się urządzenie dróg w postaci ciągów pieszo- jezdnych bez wyodrębnionego chodnika,

   b) szerokość w liniach rozgraniczających A1KDW 15 m, A2KDW 8 m, A3KDW 15 m, A4KDW 12 m oraz zatoką, A5KDW 12 m , A6KDW 6 m, A7KDW 4 m, A8KDW od 5 m do 10 m, A9KDW 4 m, A10KDW od 4 m do 13 m, A11KDW od 4 m do 15 m, zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolami A1KDX, A2KDX, A3KDX, A4KDX ustala się:

1) przeznaczenie terenu - ciągi piesze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych z litą lub ażurową nawierzchnią, lub z nawierzchniami przepuszczalnymi,

   b) szerokość w liniach rozgraniczających A1KDX 4 m, A2KDX 2 m, A3KDX 3 m, A4KDX 3 m zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 18.
Tereny infrastruktury

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem A1W ustala się:

1) przeznaczenie terenu: wodociągi - stacja uzdatniania wody;

2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia i obiekty towarzyszące;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) dopuszcza się obiekty i urządzenia zgodnie z przeznaczeniem terenu,

   b) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu, a zwłaszcza powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód,

   c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 60 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%,
- intensywność zabudowy - min. 0,10 max. 1,00,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce dla obsługi;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty budynków:
   a) wysokość zabudowy max. 9,0 m,
   b) dachy płaskie lub wielospadowe o dowolnych kątach nachylenia połaci dachowej,
   c) kierunek kalenicy dowolny;
5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 42. Dla terenów oznaczonych symbolami A1E, A2E, A3E, A4E, A5E ustala się:

1) przeznaczenie terenu: elektroenergetyka - tereny urządzeń energetycznych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) istniejące obiekty transformatorowe mogą podlegać remontom i przebudowie technicznej do wymaganych potrzeb,
   b) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 70 %,
   d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%,
   e) intensywność zabudowy - min. 0,10 max. 0,70,
   f) wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce dla obsługi,
   g) wysokość zabudowy max. 20 m;
3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 19.
Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej

§ 43. Dla terenów oznaczonych symbolami A1P, A2P, A3P, A4P, A5P, A6P, A7P, A8P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi turystyki, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi komunikacji drogowej;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się:
      - remont, przebudowę i rozbudowę obiektów oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu,
      - urządzenia i obiekty towarzyszące,
      - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
   b) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu oraz w odkrytych lub uszkodzonych opakowaniach lub pojemnikach materiałów sypkich oraz innych środków, substancji i surowców powodujących emisje, w tym w zakresie pylenia, rozprzestrzeniania substancji zło wonnych oraz zanieczyszczenia powierzchni ziemi,
   c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 70 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%,
- intensywność zabudowy - min. 0,30, max. 2,0,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej: 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce na każde 10 miejsc dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz co najmniej 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość zabudowy budynków - max. 16,0 m,

b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami - max. 20,0 m,

c) dachy o dowolnej geometrii;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla jednostki oznaczonej symbolem B
Rozdział 20.
Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 44. Dla terenów oznaczonych symbolami B1MN, B2MN, B3MN, B4MN, B5MN, B6MN, B7MN, B9MN, B10MN, B11MN, B12MN, B13MN, B14MN, B15MN, B35MN, B36MN, B57MN, B28MN, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni całkowitej usług nie przekraczającej 35% powierzchni całkowitej budynku;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne oraz wolno stojące budynki gospodarcze, garażowe, wiaty oraz altany,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 35 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 50%,
- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 0,70,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na samochód osobowy na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji usług dodatkowo co najmniej 2 miejsca, w tym jedno dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów budowlanych:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość zabudowy max. 10,0 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki oraz dachy płaskie z wykluczeniem dachów niesymetrycznych, dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30 m,

- wysokość dla budynków nadbudowywanych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej nie może przekroczyć wysokości przyległego budynku w tejże zabudowie,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty i altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,

- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, dla altan dopuszczalne także wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,

- kalenica główna prostopadła lub równoległa do kalenicy głównej budynku mieszkalnego;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 45. Dla terenów oznaczonych symbolami B8MN, B37MN, B38MN, B39MN, B40MN, B41MN, B42MN, B43MN, B44MN, B45MN, B46MN, B47MN, B48MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla terenu oznaczonego symbolem B42MN obowiązują ustalenia dla strefy „A" ochrony konserwatorskiej,

b) dla pozostałych terenów obowiązują ustalenia dla strefy „B" ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu,

c) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

d) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

e) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne oraz wolno stojące budynki gospodarcze, garażowe, wiaty oraz altany,

- urządzenia towarzyszące,

f) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30 %,

- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 60%,

- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 0,40,

- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 2 miejsca na samochód osobowy na jeden lokal mieszkalny;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość zabudowy max. 10,0 m,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym, z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30m,

- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle lub równolegle do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe wiaty oraz altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,

- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

- kalenica główna prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 46. Dla terenów oznaczonych symbolami B16MN, B17MN, B18MN, B19MN, B20MN, B21MN, B22MN, B23MN, B24MN, B25MN, B26MN, B27MN, B29MN, B30MN, B31MN, B32MN, B33MN, B34MN, B49MN, B50MN, B51MN, B52MN, B53MN, B54MN, B55MN, B56MN, B58MN, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne oraz wolno stojące budynki gospodarcze, garażowe, wiaty oraz altany,
- urządzenia towarzyszące,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 60%,
- intensywność zabudowy - od 0,10 do 0,40,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 2 miejsca na samochód osobowy na jeden lokal mieszkalny;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość zabudowy max. 10,0 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30m,
- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle lub równolegle do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe, wiaty oraz altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 47. Dla terenów oznaczonych symbolami B59MN, B60MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla terenu oznaczonego symbolem B60MN obowiązują ustalenia dla strefy "B" ochrony konserwatorskiej,

b) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) utrzymuje się istniejące budynki w zabudowie bliźniaczej z dopuszczeniem ich przebudowy oraz rozbudowy (z wyłączeniem nadbudowy),

d) dopuszcza się:

- budowę w lukach istniejącej zabudowy wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych, wiat oraz altan,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

e) ustanawia się:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 40 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 45%,
- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 0,80,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na samochód osobowy na jeden lokal mieszkalny;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty budynków mieszkalnych:

a) wysokość zabudowy max. 11,0 m,

b) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z kalenicą równoległą do frontu działki, z wykluczeniem dachów niesymetrycznych, dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30 m;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty budynków gospodarczych, garażowych, wiat oraz altan:

a) wysokość zabudowy max. 5,0 m,

b) dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, dla altan dopuszczalne także wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,

c) kalenica główna prostopadła lub równoległa do kalenicy głównej budynku mieszkalnego;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 48. Dla terenów oznaczonych symbolami B1MN/U, B2MN/U, B5MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny, lub realizowane w obiektach wolnostojących;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dla terenu oznaczonego symbolem B5MN/U obowiązują ustalenia dla strefy „B" ochrony konserwatorskiej,

c) dopuszcza się:
- budynki mieszkalne, wolno stojące budynki usługowe, gospodarcze, garażowe, wiaty oraz altany,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

d) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu, a zwłaszcza powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód,

e) ustanawia się:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 80 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%,
- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 2,00,

- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na samochód osobowy na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji usług dodatkowo co najmniej 1 miejsce na każde 50m² powierzchni całkowitej usług, w tym co najmniej jedno miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów budowlanych:

a) budynki mieszkalne i usługowe:

- wysokość zabudowy max. 12,0 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30m, dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie o dowolnym układzie połaci dachowych,
- kalenica główna dachu usytuowana dla terenu oznaczonego symbolem B5MN/U i B2MN/U równolegle do frontu działki, dla terenu oznaczonego symbolem B1MN/U prostopadle do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty i altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy jednospadowe płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, dla altan dopuszczalne także wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,
- kierunek kalenicy dowolny;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 49. Dla terenów oznaczonych symbolami B3MN/U, B4MN/U, B6MN/U, B7MN/U, B8MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny, lub realizowane w obiektach wolnostojących;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne i usługowe wolno stojące lub dobudowane do budynku istniejącego,
- budynki gospodarcze, garażowe, wiaty i altany,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 40 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%,
- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 0,80,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na samochód osobowy na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji usług dodatkowo co najmniej 1 miejsce na każde 50m² powierzchni całkowitej usług, w tym co najmniej jedno miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów budowlanych:

a) budynki mieszkalne i usługowe:

- wysokość zabudowy max. 10,0 m,
- dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30m, dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie o dowolnym układzie połaci dachowych,
- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle lub równolegle do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty i altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy jednospadowe płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, dla altan dopuszczalne także wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,
- kierunek kalenicy dowolny;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 50. Dla terenu oznaczonego symbolem B9MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi komunikacji drogowej, usługi turystyki, wbudowane w budynek mieszkalny, lub realizowane w obiektach wolnostojących;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne i usługowe wolno stojące lub dobudowane do budynku istniejącego,
- budynki gospodarcze, garażowe, wiaty i altany,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 40 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%,
- intensywność zabudowy - min. 0,20, max. 0,80,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na samochód osobowy na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji usług dodatkowo co najmniej 1 miejsce na każde 50m² powierzchni całkowitej usług, w tym co najmniej jedno miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów budowlanych:

a) budynki mieszkalne i usługowe:

- wysokość zabudowy max. 10,0 m,
- dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30m, dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie o dowolnym układzie połaci dachowych,
- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle lub równolegle do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty i altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,

- dachy jednospadowe płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, dla altan dopuszczalne także wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,

- kierunek kalenicy dowolny;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 21.
Tereny zabudowy usługowej

§ 51. Dla terenu oznaczonego symbolem B2U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej: usługi kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, urządzenia i obiekty towarzyszące;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ochronie prawnej podlega kościół filialny pw. Matki Boskiej Wiernej i Św. Rocha z 1832 roku, w tym jego gabaryty i wysokość,

b) obowiązują ustalenia dla strefy „A" ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

c) zachowania wymaga zewnętrzny wystrój kościoła w jego historycznie ukształtowanej formie,

d) niezabudowana część działki powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego,

e) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,

f) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 60 %,

g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 25 %,

h) intensywność zabudowy - min. 0,41, max. 0,42,

i) miejsca do parkowania w ramach miejsc publicznych w drodze B1KDL;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 52. Dla terenu oznaczonego symbolem B1U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej - świetlica wiejska;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, usługi turystyki, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) obowiązują ustalenia dla strefy „A" ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

c) dopuszcza się:

- budynki gospodarcze, wiaty i altany,

- urządzenia i obiekty towarzyszące,

d) zakazuje się: lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu, a zwłaszcza powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód,

e) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 65 %,

- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20%,
- intensywność zabudowy - min. 0,50, max. 2,0,
- wskaźnik miejsc do parkowania co najmniej: 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc ogólnodostępnych, co najmniej 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) budynki usługowe i magazynowe:

- wysokość zabudowy max. 12,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe symetryczne - o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35° z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30 m,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do frontu działki budowlanej,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty i altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° do 35°,

c) kalenica główna prostopadła lub równoległa do frontu działki budowlanej;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 22.
Tereny użytkowane rolniczo

§ 53. Dla terenów oznaczonych symbolami B1RM, B2RM, B3RM, B4RM, B5RM, B6RM, B7RM, B8RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dla terenu oznaczonego symbolem B4RM obowiązują ustalenia dla strefy „A" ochrony konserwatorskiej,

c) dla pozostałych terenów obowiązują ustalenia dla strefy „B" ochrony konserwatorskiej, oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu,

d) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

e) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz budowę nowych budynków, w tym mieszkalnych oraz związanych z produkcją rolniczą,
- lokalizację budowli rolniczych z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,
- lokalizację budynków inwentarskich oraz chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 40 DJP,

f) nakazuje się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 40%,

- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 30%,
- intensywność zabudowy od 0,30 do 0,80,
- wskaźnik miejsc do parkowania: co najmniej 2 miejsca na samochód osobowy na jedno gospodarstwo;

3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość zabudowy max. 10,0 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 40° - 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle do frontu działki,

b) pozostałe obiekty:

- wysokość zabudowy budynków garażowych max. 6,0 m,
- wysokość zabudowy budynków gospodarczych, w tym magazynowych i inwentarskich max. 10,0 m,
- dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kierunek kalenicy prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego,
- budowle i urządzenia rolnicze - wysokość zabudowy max. 15,0 m;

4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 23.
Tereny zieleni i wód

§ 54. Dla terenów oznaczonych symbolami B1ZP, B2ZP, B3ZP, B4ZP, B5ZP, ustala się

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: B2ZP, B5ZP obowiązują ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: B3ZP obowiązują ustalenia dla strefy „OW” obserwacji archeologicznej,

c) nakazuje się zieleń niską urządzoną w formie skwerów, zieleńców oraz zieleń wysoką i średniowysoką wyłącznie jako solitery,

d) dopuszcza się urządzenia towarzyszące, w tym rekreacyjne i sportowe;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 24.
Tereny komunikacji

§ 55. Dla terenu oznaczonego symbolem B1KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej zbiorczej (w ciągu drogi powiatowej);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 18 m zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu,

b) dopuszcza się ze względu na istniejące zainwestowanie zawężenie parametru szerokości drogi w liniach rozgraniczających, jak w stanie istniejącym określonym na rysunku planu;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 56. Dla terenu oznaczonego symbolem B1KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej lokalnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A" oraz strefy„B" ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 39 m zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu,

c) dopuszcza się ze względu na istniejące zainwestowanie zawężenie parametru szerokości drogi w liniach rozgraniczających, jak w stanie istniejącym określonym na rysunku planu;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 57. Dla terenów oznaczonych symbolami B3KDD, B15KDD, B16KDD, B17KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny dróg publicznych dojazdowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: B3KDD, B15KDD, B16KDD obowiązują ustalenia dla strefy „A" ochrony konserwatorskiej,

b) dla częsci terenu oznaczonego symbolem B17KDD obowiązują ustalenia dla strefy „B" ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających: B3KDD 5 m, B15KDD 5 m, B16KDD 7 m , B17KDD od 8 m do 23 m, zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 58. Dla terenów oznaczonych symbolami B1KDD, B2KDD, B4KDD, B5KDD, B6KDD, B7KDD, B8KDD, B9KDD, B10KDD, B11KDD, B12KDD, B13KDD, B14KDD, B18KDD, B19KDD, B20KDD, B21KDD, B22KDD, B23KDD, B24KDD, B25KDD, B26KDD, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny dróg publicznych dojazdowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: B1KDD 10 m, B2KDD 10 m , B4KDD 10 m, B5KDD 10 m, B6KDD 10 m, B7KDD 10 m, B8KDD od 6 m do 20 m, B9KDD od 9 m do 12 m, B10KDD od 9 m do 10 m, B11KDD 10 m, B12KDD 15 m, B13KDD 10 m, B14KDD od 12 m do 13 m, B18KDD od 7 m do 14 m, B19KDD od 7 m do 14 m, B20KDD 10 m, B21KDD 5 m, B22KDD 10 m, B23KDD 10 m, B24KDD 10 m, B25KDD 10 m, B26KDD 10 m, zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 59. Dla terenów oznaczonych symbolami B1KDW, B2KDW, B3KDW, B4KDW, B5KDW, B6KDW, B7KDW, B8KDW, B9KDW, B10KDW, B11KDW, B12KDW, B13KDW, B14KDW, B15KDW, B16KDW, B17KDW, B18KDW, B19KDW, B20KDW, B21KDW, B22KDW, B23KDW, B24KDW, B25KDW, B26KDW, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny dróg wewnętrznych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszego i pieszo - jezdnego bez wyodrębnionego chodnika,

b) szerokość w liniach rozgraniczających B1KDW 9 m i część 5 m oraz zatoka, B2KDW 8 m, B3KDW 8 m oraz zatoka, B4KDW 5 m, B5KDW 8 m oraz zatoka, B6KDW 8 m oraz zatoka , B7KDW 6 m, B8KDW 6 m, B9KDW 6 m, B10KDW 8 m oraz zatoka, B11KDW 8 m oraz zatoka, B12KDW 6 m oraz zatoka, B13KDW 6 m oraz zatoka, B14KDW 6 m oraz zatoka, B15KDW 10 m oraz zatoka, B16KDW 10 m , B17KDW 10 m, B18KDW 4 m oraz zatoka, B19KDW 10 m, B20KDW 8 m, B21KDW 8 m oraz zatoka, B22KDW 10 m, B23KDW 6 m , B24KDW 8 m oraz zatoka, B25KDW 7 m, B26KDW 8 m oraz zatoka, zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu,

c) dla terenu oznaczonego symbolem B17KDW obowiązują ustalenia dla strefy „B" ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 60. Dla terenu oznaczonego symbolem B2KDX ustala się:

1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A" ochrony konserwatorskiej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 61. Dla terenów oznaczonych symbolami B1KDX, B3KDX, B4KDX ustala się:

1) przeznaczenie terenu - ciągi piesze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: B1KDX 5 m, B3KDX 5 m, B4KDX 5 m, zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

Rozdział 25.
Tereny infrastruktury

§ 62. Dla terenów oznaczonych symbolami B1E, B2E, B3E ustala się:

1) przeznaczenie terenu – elektroenergetyka: tereny urządzeń energetycznych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejące obiekty transformatorowe mogą podlegać remontom i przebudowie technicznej do wymaganych potrzeb,

b) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 70 %,

d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%,

e) intensywność zabudowy - min. 0,10 max. 0,70,

f) wysokość zabudowy max. 20,0 m;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

DZIAŁ IV.
Ustalenia szczegółowe dla jednostki oznaczonej symbolem AB
Rozdział 26.
Tereny komunikacji

§ 63. Dla terenów oznaczonych symbolami AB1KDZ, AB2KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny dróg publicznych zbiorczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: AB1KDZ od 15 m do 33 m, AB2KDZ od 9 m do 19 m zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu,

   b) dopuszcza się ze względu na istniejące zainwestowanie zawężenie parametru szerokości drogi w liniach rozgraniczających, jak w stanie istniejącym określonym na rysunku planu;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 64. Dla terenu oznaczonego symbolem AB1KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej lokalnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 16 m zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu,

   b) dopuszcza się ze względu na istniejące zainwestowanie zawężenie parametru szerokości drogi w liniach rozgraniczających, jak w stanie istniejącym określonym na rysunku planu;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 65. Dla terenów oznaczonych symbolami AB1KDD, AB2KDD, AB3KDD, AB4KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren dróg publicznych dojazdowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) dla terenu oznaczonego symbolem AB4KDD obowiązują ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

   b) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: AB1KDD od 12 m do 19 m, AB2KDD od 9 m do 14 m, AB3KDD od 9 m do 12 m, AB4KDD od 4 m do 11 m zgodnie z oznaczeniami w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 66. Dla terenu oznaczonego symbolem AB1KDW ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny dróg wewnętrznych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszego i pieszo - jezdnego bez wyodrębnionego chodnika,

   b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;

3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

Rozdział 27.
Ustalenia końcowe

§ 67. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Paweł Nakonieczny

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/735/18
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 28 marca 2018 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI JĘDRZYCHÓW I MIASTA NYSY W REJONIE ULICY OTMUCHOWSKIEJ I JÓZEFA CHEŁMOŃSKIEGO.

LEGENDA

OZNACZENIA REGULACYJNE

- Granice opracowania planu miejscowego
- Granice administracyjne
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obowiązująca linia zabudowy
- Oznaczenia wymiarów

OZNACZENIA ELEMENTÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- 3 — Stanowisko archeologiczne
- Strefa "OW" obserwacji archeologicznej
- Obiekty ujęte w ewidencji zabytków
- Strefa "A" ochrony konserwatorskiej
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- Układ ruralistyczny
- Dominanta
- Obszar ochrony siedliskowej Natura 2000 "Forty Nyskie" PLH 160001

OZNACZENIA FUNKCJONALNE

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

- RM — Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW — Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U — Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej

TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ:

- P — Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — Tereny zabudowy usługowej

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZP — Tereny zieleni urządzonej
- ZI — Tereny zieleni izolacyjnej

TERENY KOMUNIKACJI

- KDGP — Teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ — Tereny dróg publicznych zbiorczych
- KDL — Tereny dróg publicznych lokalnych
- KDD — Tereny dróg publicznych dojazdowych
- KDW — Tereny dróg wewnętrznych
- KDX — Ciągi piesze
- KS — Tereny obsługi komunikacji
- KP — Tereny miejsc postojowych
- KP/U — Tereny miejsc postojowych i zabudowy usługowej

TERENY INFRASTRUKTURY

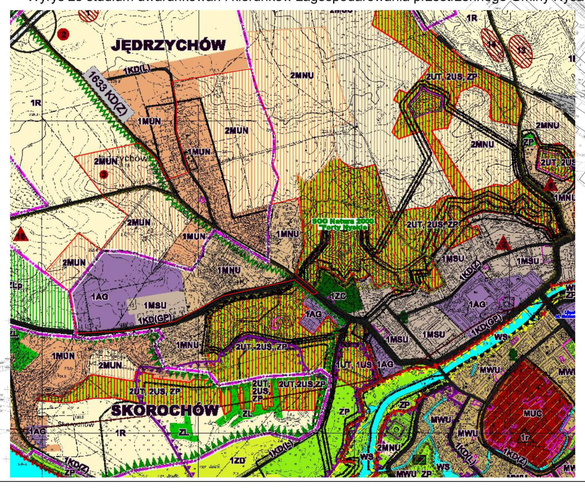
- E — Elektroenergetyka
- W — Wodociągi

N
W E
S

SKALA 1:1000

50 100 150

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa



1. Układ współrzędnych „1965"
2. Poziom odniesienia : Kronsztadt
3. Mapa sporządzono metodą fotogrametryczną

Geodezyjny i Kartograficzny
Nysa, ul. Kościuszki 4, tel. 77 408 56 00, 77 408 56 01

Nr egzemplarza: 5017/2018

Wykonano na podstawie mapy zasadniczej: 01.JUNI.2018

Mapa zgodna z treścią ewidencji gruntów i budynków: 07.01.2018

Data kontroli: 2018-06-01

Inspektor: Sylwia Bujnowicz

Nr egzemplarza	Uwagi	Sprawdził

Sz 3117A2D4-04F2-41D0-B69C-01ED9045D01E Podpisany

Strona 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/735/18

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 28 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzeniu uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, ze zm.) wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada Miejska w Nysie nie uwzględnia następujących uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) Uwaga dotycząca dz. nr 31/74 w Jędrzychowie, w zakresie dopuszczenia rozbudowy istniejącej zabudowy usługowej o dodatkowe lokale usługowe w parterze i lokale mieszkalne na I p i poddaszu (liczba kondygnacji zabudowy 2-3, dachy płaskie wielospadkowe o nachyleniu połaci od 5–22 stopni, liczba lokali mieszkalnych 10-12).

Uzasadnienie

Uwaga jest bezprzedmiotowa, tj. określone zasady zabudowy umożliwiają rozbudowę budynku na cele usługowe i mieszkalne, określona max. wysokość zabudowy umożliwia budowę budynku 3 kondygnacyjnego, kąty nachylenia połaci dachowych określone w planie są tożsame z uwagą; ponadto w planie nie określa się ilości mieszkań, natomiast intensywność zabudowy umożliwia lokalizację obiektu o powierzchni całkowitej zabudowy ok. 1190m^2, co jest wystarczające do budowy od 10 do 12 mieszkań oraz dodatkowo funkcji usługowych.

2) Uwaga dotycząca terenu oznaczonego symbolem A5P dz. nr 1/8 w Nysie w zakresie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej.

Uzasadnienie

Nie uwzględnia się ze względu na naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr L/750/14 z dnia 29 września 2014r. zmienionego uchwałą nr XV/217/2015 z dnia 22 grudnia 2015r.

3) Uwaga dotycząca terenu oznaczonego symbolem B53MN - dz. nr 110/7 w Jędrzychowie, w zakresie zmiany minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych z 30° na 25°.

Uzasadnienie

Nie uwzględnia się z uwagi na to, iż kąt nachylenia połaci dachowych ustalony w planie tożsamy jest z kątem ustalonym w decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej działki, wydanej w 2014 r. Ponadto tak ustalona geometria dachów, w tym kąty nachylenia połaci dachowych, wpisuje się w zastany porządek urbanistyczny, ukształtowany także poprzez geometrię dachów na działkach sąsiednich.

4) Uwaga dotycząca terenu oznaczonego symbolem: B7MN/U, B57MN, B28KDW, B1KDD, w zakresie uwzględnienia drogi dojazdowej na działce nr 65 i 66 w Jędrzychowie.

Uzasadnienie

Nie uwzględnia się z uwagi na to, iż zaproponowany przebieg jest niezgodny z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; w szczególności sugerowane połączenie z drogą zbiorczą (poza obszarem opracowania planu) nie spełnia wymagań w zakresie odległości pomiędzy skrzyżowaniami na terenie zabudowanym, tj. odległość ta winna być nie mniejsza niż 300 m, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach nie mniejszą niż 150 m; biorąc pod uwagę powyższe zlikwidowano drogi B1KDD i B28KDW pozostawiając możliwość wydzielenia dojazdu zgodnie z ustaleniami planu oraz wskazanymi wyżej przepisami odrębnymi; ponadto w planie

nie określa się zasad podziału na działki budowlane, zatem na rysunku planu nie uwzględniono przedłożonego przez Wnioskodawcę projektu podziału.

5) Uwaga dotycząca działki nr 66 w zakresie uwzględnienia drogi dojazdowej.

Uzasadnienie

Nie uwzględnia się z uwagi na to, iż zaproponowany przebieg drogi proponowanej jako dojazdowej jest niezgodny z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; w szczególności sugerowane połączenie z drogą zbiorczą (poza obszarem opracowania planu) nie spełnia wymagań w zakresie odległości pomiędzy skrzyżowaniami na terenie zabudowanym, tj. odległość ta winna być nie mniejsza niż 300 m, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach nie mniejszą niż 150 m; biorąc pod uwagę powyższe pozostawiono możliwość wydzielenia dojazdu zgodnie z ustaleniami planu oraz wskazanymi wyżej przepisami odrębnymi; ponadto w planie nie określa się zasad podziału na działki budowlane, zatem na rysunku planu nie uwzględniono przedłożonego przez Wnioskodawcę projektu podziału.

6) Uwaga dotycząca terenu oznaczonego symbolem B53MN w zakresie dopuszczenia dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,8m.

Uzasadnienie

Ustalenie dotyczące geometrii dachów było realizacją wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu oraz pozytywnego uzgodnienia projektu planu z ustaleniami wykluczającymi dachy z kalenicą uskokową, dachy z okapem uskokowym oraz dachy z wysuniętym okapem powyżej 0,8m.

7) Uwaga dotycząca dz. nr 1/49 w Nysie (teren oznaczony symbolem A3U), w zakresie przeznaczenia działki pod usługi gastronomiczno – hotelarskie, sportu i rekreacji zabudowy mieszkaniowej.

Uzasadnienie

Uwaga powyższa jest bezprzedmiotowa, gdyż dla terenu dopuszczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a usługi gastronomiczno – hotelarskie, sportu i rekreacji mieszczą się w dopuszczalnym przeznaczeniu teren, tj. usługi bytowe - należy przez to rozumieć usługi (…) gastronomii, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw należy przez to rozumieć działalność (…) usług sportu i rekreacji, usługi turystyki należy przez to rozumieć hotel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/735/18

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 28 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na obszarze objętym projektem planu pojawią się następujące zobowiązania finansowe leżące po stronie Gminy: przejęcie nieruchomości pod drogi publiczne lub ich poszerzenie oraz uzbrojenie nowych terenów budowlanych. Wpływy do budżetu obejmować będą: opłaty adiacenckie, opłaty planistyczne, opłaty od czynności cywilno – prawnych, podatki od nieruchomości.

Bilans zysków i strat przedstawia się następująco: w okresie od pierwszego do piątego roku (z wyjątkiem roku 4 gdzie zanotowane są straty) od uchwalenia planu wystąpią zyski wynikające z opłaty planistycznej i adiacenckiej oraz czynności cywilno – prawnych, a także sprzedaż nieruchomości gminnych. W dalszym okresie wobec wydatków Gminy na uzbrojenie, tj. do 13 roku wystąpią straty wynikające z konieczności realizacji uzbrojenia terenu. Od 14 roku od uchwalenia planu przewiduje się zyski w postaci podatków od nieruchomości. W ostatnim 20 prognozowanym roku dochód gminy może wynieść ok. 566 tys. zł.

Sumarycznie bilans w całym prognozowanym okresie, tj. 20 lat będzie ujemny, chyba że część kosztów realizacji infrastruktury technicznej poniosą Inwestorzy. Zwrot wydatków może nastąpić po ok. 22 latach od uchwalenia planu.

Ponadto uzyskanie takich wyników uzależnione jest od wielu czynników nieznanych na etapie sporządzenia projektu planu, zależnych od Gminy, tj. podaży innych atrakcyjniejszych terenów budowlanych, a także niezależnych od Gminy jak: sytuacja gospodarcza kraju, dostępność do kredytów, polityka mieszkaniowa państwa oraz inne czynniki wpływające na zamożność Polaków.

Uzasadnienie

Projekt mpzp został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale nr XII/160/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Jędrzychów i miasta Nysy w rejonie ulicy Otmuchowskiej i Józefa Chełmońskiego.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr L/750/14 z dnia 29 września 2014r., zmienionego uchwałą nr XV/217/2015 z dnia 22 grudnia 2015r. Zakres eleastyczności ustaleń studium umożliwia dostosowanie wskaźników urbanistycznych i gabarytów zabudowy do projektowanego zagospodarowania terenu.

Przeważająca większość obszaru nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza niewielkim obszarem po byłej jednostce wojskowej, gdzie zasadniczo utrzymuje się sposób zagospodarowania.

W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, poprzez takie ukształtowanie zabudowy, które uwzględnia charakterystyczny dla wsi opolskiej sposób zabudowy zwłaszcza w obszarze starej zabudowy wsi Jędrzychów, a na pozostałych terenach uwzględnia charakter zabudowy przedmieścia miasta Nysy.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez uwzględnienie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i stanowiska archeologicznego oraz ustalenie stref ochrony konserwatorskiej.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie odpowiednich ilości miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Obszar planu częściowo usytuowany jest na terenach niezurbanizowanych, konieczna będzie zatem rozbudowa sieci infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilania w energię elektryczną i gaz. Istniejący system dostawy wody jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności dla terenów zainwestowanych. Natomiast dla odprowadzania ścieków dopuszcza się systemy indywidualne.

W granicach objętych planem dopuszcza się rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych.

W prognozie oddziaływania na środowisko wykazano, że ustalenia planu nie naruszają zasad ochrony ustalonych dla wskazanych form ochrony przyrody. W ustaleniach planu nie występują zapisy, które wpływałyby w istotny sposób negatywnie na cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu. Uwzględniono natomiast zapisy mające znaczenie dla realizacji celów ochrony ostoi Natura 2000 „Forty Nyskie".

W planie przyjęto ustalenia korzystnie wpływające na stan środowiska przyrodniczego związane z organizacją infrastruktury technicznej.

Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Dla nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W toku procedowania zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. W toku procedowania projekt planu był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu. W wyniku I i II wyłożenia wpłynęły uwagi. Osiem uwag zostało uwzględnionych, w tym jedna z nich częściowo uwzględniona.

W zakresie zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w zakresie aktualności studium oraz planów miejscowych stwierdza się co następuje:

analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjęta uchwałą nr XLVI/699/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 24 maja 2014r., odnosiła się do ustaleń studium uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie uchwałą nr XXXV/531/09 z dnia 26 sierpnia 2009 roku. Natomiast w dniu 29 września 2014r., uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr L/750/14 uchwalone zostało nowe studium, na podstawie którego został opracowany przedmiotowy projekt mpzp. W związku z powyższym, nie dokonuje się oceny zgodności ustaleń planu z wynikami analizy, gdyż są one obecnie nieaktualne w części odnoszącej się do studium. Natomiast w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Otmuchowskiej w Nysie z 2004r., wraz ze zmianami z 2008r., 2010r., oraz 2012r. analiza aktualności wskazuje na konieczność opracowania nowego planu miejscowego na tenże obszar.

Obszar objęty projektem planu obejmuje tereny zainwestowane głównie położone w obrębie miasta Nysy oraz tereny zainwestowane i niezainwestowane wykorzystane na cele rolne, położone w obrębie wsi Jędrzychów. Tereny rolnicze położone we wsi Jędrzychów są w całości przewidziane pod zainwestowanie zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w studium. Obejmują one użytki rolne w tym klasy III, posiadające zgodę na przeznaczenie ich na cele nierolnicze uzyskaną na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Nysa, który utracił ważność 31 grudnia 2003 roku oraz użytki rolne klasy III, które uzyskały zgodę Ministra w toku procedury opracowania niniejszego planu.

Bilans użytkowania przedstawia się następująco:

1) powierzchnia planu ok. 163 ha, w tym miasto ok. 61ha, wieś 102 ha,

2) powierzchnia terenów zabudowanych ok. 64 ha,

3) powierzchnia terenów niezabudowanych ok. 99 ha.

Plan będzie miał wpływ na finanse gminy po stronie wydatków, tj. będą to wydatki na przejęcie nieruchomości pod drogi publiczne lub ich poszerzenie oraz uzbrojenie nowych terenów budowlanych. Po stronie dochodów do budżetu wystąpią: opłaty adiacenckie, opłaty planistyczne, opłaty od czynności cywilno – prawnych, podatki od nieruchomości.

Bilans zysków i strat przedstawia się następująco: w okresie od pierwszego do piątego roku – (z wyjątkiem roku 4 gdzie zanotowane są straty) od uchwalenia planu wystąpią zyski wynikające z opłaty planistycznej i adiacenckiej oraz czynności cywilno – prawnych, a także sprzedaż nieruchomości gminnych. W dalszym okresie wobec wydatków Gminy na uzbrojenie, tj. do 13 roku wystąpią straty wynikające z konieczności realizacji uzbrojenia terenu. Od 14 roku od uchwalenia planu przewiduje się zyski w postaci podatków od nieruchomości. W ostatnim 20 prognozowanym roku dochód gminy może wynieść ok. 566 tys. zł. Zwrot wydatków może nastąpić po ok. 22 latach od uchwalenia planu.

Ponadto uzyskanie takich wyników uzależnione jest od wielu czynników nieznanych na etapie sporządzenia projektu planu, zależnych od Gminy, tj. podaży innych atrakcyjniejszych terenów budowlanych, a także niezależnych od Gminy jak: sytuacja gospodarcza kraju, dostępność do kredytów, polityka mieszkaniowa państwa oraz inne czynniki wpływające na zamożność Polaków.