UCHWAŁA NR XIII/65/19
RADY MIEJSKIEJ W RADKOWIE

z dnia 28 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ścinawka Średnia oraz części obrębu Ścinawka Górna – część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 oraz z 2019 r., poz. poz. 60, poz. 235, poz. 730 i poz. 1009), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Radkowie Nr XLVII/292/17 z dnia 31 października 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ścinawka Średnia oraz części obrębu Ścinawka Górna, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radków, przyjętego uchwałą nr LIX/373/18 z dnia 13 lipca 2018 r. - Rada Miejska w Radkowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ścinawka Średnia oraz części obrębu Ścinawka Górna – część I zwany dalej planem.
2. Granice opracowania planu miejscowego oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do planu.
3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
4. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
1) granice opracowania planu miejscowego;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV;
5) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;
6) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;
7) granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
8) obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego jest dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę tych terenów;
9) symbole określające przeznaczenie terenu.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie nie określa się:
1) zasad kształtowania krajobrazu;
2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
§ 2. Następujące określenia w planie oznaczają:
1) **rysunek planu** – załącznik graficzny, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2) **symbol** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:

a) liczby w nawiasie poprzedzające litery oznaczają minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających,

b) litery oznaczają przeznaczenie terenu,

c) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze opracowania,

3) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz garaży wolnostojących, linia ta nie dotyczy: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;

5) **powierzchnia zabudowy** – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;
6) **drobna aktywność gospodarcza** – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą i usługową prowadzoną przez mikroprzedsiębiorstwa i wykonywaną wyłącznie w budynkach;
7) **dachy symetryczne** – należy przez to rozumieć dachy dwu- i wielospadowe w tym mansardowe, gdzie połacie zbiegające się w jednej kalenicy mają jednakowe nachylenia;
8) **dachy płaskie –** należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12º;
9) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia –** wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;
10) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie;
11) **wydzielone drogi transportu rolnego –** tereny wydzielonych w planie dróg dojazdowych do gruntów rolnych, niebędące drogami publicznym i drogami wewnętrznymi.
§ 3. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu;
2) dla nowych budynków zachowanie odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granic działek niewydzielonych w planie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych;
3) dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż ustalona dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 4;
4) przebudowa oraz remonty zabudowy, o której mowa w pkt 3 nie może skutkować zwiększeniem wskaźnika, który w stanie istniejącym jest przekroczony, za wyjątkiem rozbudowy o takie elementy jak balkony, rampy i podjazdy dla niepełnosprawnych, klatki schodowe oraz windy;
5) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli - 50,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
6) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 5 lub w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie dotyczy budowli służących łączności publicznej;
§ 4. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:
1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej – wyznaczony w planie teren, oznaczony symbolem: MN,

b) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – wyznaczone w planie tereny, oznaczone symbolami: MNU, MWU;

2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
3) na terenach innych niż oznaczone na rysunku planu symbolami P/U oraz PG ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4;
4) zakaz, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy obiektów liniowych.
§ 5. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**
1) obiekty wpisane do wykazu zabytków prowadzonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków:

a) oznacza się na rysunku planu jako **obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie**, zgodnie z numeracją:

- 1 - dom mieszkalny, ul. Kościuszki 13,
- 2 - dom mieszkalny, ul. Orzeszkowej 1,
- 3 - dom mieszkalny, ul. Orzeszkowej 3,
- 4 - dworzec kolejowy, ul. Kolejowa,
- 5 - budynek mieszkalny dla pracowników kolei I, ul. Kolejowa,
- 6 - budynek mieszkalny dla pracowników kolei II, ul. Kolejowa,
- 7 - budynek gospodarczo - magazynowy w zespole dworca kolejowego, ul. Kolejowa,
- 8 - budynek gospodarczo - magazyn w zespole dworca kolejowego, ul. Kolejowa,
- 9 - parowozownia w zespole dworca kolejowego, ul. Kolejowa,
- 10 - wiadukt kolejowy przy dworcu,

b) obejmuje się ochroną poprzez ustalenia:

- w przypadku przebudowy należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu, zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wyglądem budynku,
- w przypadku przebudowy lub remontu należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny oraz utrzymać lub odtworzyć wygląd oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym,
- w przypadku konieczności wykonania dodatkowych otworów należy je zharmonizować z istniejącym rytmem otworów,
- dopuszcza się wyłącznie stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań,
- zakazuje się stosowania w elewacjach okładzin ściennych tupu „sidding” oraz płyt warstwowych,

- zakazuje się umieszczania na wyeksponowanych elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków, jak: klimatyzatory, anteny satelitarne;
2) w celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego części obrębu Ścinawka Średnia wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) ustala się zakaz prowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,

b) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję historycznej zieleni,

c) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną,

d) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

e) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne dopuszcza się jedynie w postaci doziemnej,

f) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektu oraz zabytkowego układu przestrzennego;

3) wszelkie przedmioty pozyskane podczas prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.
§ 6. W zakresie **kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:**
1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny:

a) dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ i KDD,

b) ciągi piesze i rowerowe w liniach rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu symbolem CPR;

2) dla terenów, o których mowa pkt 1 ustala się:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:

- zieleni,
- budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,
- miejsc odpoczynku,

c) wysokość budowli wymienionych w lit. b nie może przekraczać 4,0 m.

§ 7. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów i terenów górniczych:**
1) na rysunku planu oznaczono granice udokumentowanego złoża, terenu i obszaru górniczego „Heddi II”, dla których obowiązują przepisy odrębne;
2) w przypadku lokalizacji nowych lub nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów budowlanych w granicach terenu górniczego, o którym mowa w pkt 1, należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego;
3) ustala się **obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego jest dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę tych obszarów**;
4) obszary, o których mowa w pkt 3 oznaczono na rysunku planu;
5) nie ustala się w granicach terenu górniczego obszarów wyłączonych z zabudowy, ani wymagań, po spełnieniu których zabudowa jest dozwolona.
§ 8. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się parametry działek:
1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;
2) minimalne powierzchnie działek:

a) na terenach oznaczonych symbolem MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej – 700 m^2,

b) na terenach oznaczonych symbolami MNU i MWU: 1000 m^2,

c) na terenach oznaczonych symbolami P/U: 1200m^2,

d) na pozostałych terenach: 1 m^2;

3) minimalne szerokości frontów działek:

a) na terenach oznaczonych symbolami MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 8 m,

b) na terenach oznaczonych symbolami MNU i MWU: 18 m,

c) na terenach oznaczonych symbolem P/U: 24 m,

d) na pozostałych terenach: 1 m;

4) wymiary działek drogowych dla niewydzielonych w planie dróg wewnętrznych:

a) minimalna szerokość – 4,5 m,

b) minimalna wielkość placu zawrotnego na drogach nie przelotowych: 18 x 18 m.

§ 9. W zakresie **szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**
1) ustala się pasy techniczne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV, oznaczone na rysunku planu o szerokości 40,0 m, po 20,0 m od osi linii;
2) w granicach pasów technicznych, o których mowa w pkt 1 ustala się:

a) zakaz lokalizacji nowych budynków,

b) zakaz lokalizacji budowli innych niż urządzenia budowlane i obiekty liniowe,

c) utrzymanie zieleni niskiej, bez zadrzewień,

d) urządzenie terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych;

3) na wszystkich terenach użytków rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków.
§ 10. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:
1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne:

a) drogi klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ,

b) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD;

2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się tereny:

a) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ,

b) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,

c) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,

d) dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem DTR,

e) ciągów pieszych i rowerowych, oznaczone symbolem CPR;

3) ustala się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia o parametrach odpowiadającym parametrom dróg pożarowych ustalonych w przepisach odrębnych, o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.
2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:
1) **(10)KDZ.1 do (10)KDZ.2 - drogi publiczne w klasie zbiorczej - ulice,** dla których ustala się:

a) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych, które mają zapewnioną obsługę poprzez drogę publiczną niższej kategorii lub drogę wewnętrzną,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejszą niż 10,0 m,

c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;

2) **(10)KDD.1 do (10)KDD.5 – drogi publiczne w klasie dojazdowej - ulice,** dla których ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejszą niż 10,0 m,

c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;

3) **(8)KDD.1 do (8)KDD.2 – drogi publiczne w klasie dojazdowej - ulice,** dla których ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejszą niż 8,0 m,

c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;

4) **(6)KDW.1 do (6)KDW.5 – drogi wewnętrzne,** dla których ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejszą niż 6,0 m,

c) parametry jak dla dróg pożarowych,

d) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,

e) dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych,

f) dopuszcza się lokalizację zieleni;

5) **DTR.1 do DTR.2 – drogi transportu rolnego,** dla których ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejszą niż 4,5 m,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu, o ile ich lokalizacja nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

3. Wyznacza się **tereny ciągów pieszych i rowerowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **CPR.1-CPR.2**, dla których ustala się:
1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) ścieżki rowerowe,

b) chodniki,

c) obiekty liniowe,

d) sieci uzbrojenia terenu,

e) urządzenia budowlane;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejszą niż 4,0 m;
3) nawierzchnię utwardzoną dla chodników oraz ścieżek rowerowych.
4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
1) 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) 1 miejsce na 1 mieszkanie w pozostałej zabudowie mieszkaniowej;
3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych;
4) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w zabudowie produkcyjnej i magazynowej;
5) z wynikowej liczby miejsc do parkowania realizowanych na podstawie pkt 1-4, na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne, strefy zamieszkania i strefy ruchu, ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

a) 3% lecz nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej oraz mieszkaniowej innej niż jednorodzinna,

b) 5% lecz nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy zawierającej funkcje usługowe.

5. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4 należy urządzić:
1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych;
2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.
6. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 4 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.
7. W przypadku działek zabudowanych przed uchwaleniem planu dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 4 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.
§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:
1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową – dopuszczenie przebudowy oraz remontów obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym opracowaniem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:

a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych i rowerowych z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 2, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

c) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej;

3) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków:**

a) bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:

- do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
- do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- do indywidualnych oczyszczalni ścieków,

b) innych niż bytowo-komunalne należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** :

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

a) przebudowę i remonty sieci przesyłowej w postaci: stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz doziemnych,

b) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci: stacji transformatorowych i linii doziemnych,

c) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;

8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci napowietrznej i doziemnej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;

9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,

b) dopuszcza się budowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,

c) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;

10) w zakresie **telekomunikacji**:

a) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych magistralnych i przesyłowych w postaci:

- doziemnej,
- napowietrznej wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącej podbudowy słupowej,

b) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci:

- doziemnej,
- napowietrznej;

11) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie **granic terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko**:
1) ustala się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
2) granice, o których mowa w pkt 1 oznaczono na rysunku planu;
3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń, o których mowa w pkt 1 wykorzystujących energię wiatru;

4) dla urządzeń, o których mowa w pkt 1 ustala się nakaz stosowania rozwiązań ograniczających powstawanie zjawiska imitacji tafli wody.

§ 13. W zakresie **granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych**:

1) na rysunku planu oznaczono granice terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu;

2) dla terenów zamkniętych, o których mowa w pkt 1 nie wyznacza się granic stref ochronnych.

Rozdział 2.
USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **MN.1** do **MN.3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone w planie drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,

d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową,

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne układy zabudowy:

- wolnostojąca,
- bliźniacza,
- szeregowa,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,

c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,

d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m.

b) geometria dachów:

- ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45°,
- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
- w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wskaźniki wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych wskaźników;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;

5) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;

6) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 80% powierzchni całkowitej budynku, lub zespoły 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego, gdzie dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone w planie drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,

d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową,

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne układy zabudowy:

- wolnostojąca,
- bliźniacza,
- szeregowa,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 35%,

c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,4;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m.

b) geometria dachów:

- ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45°,
- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
- w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wskaźniki wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych wskaźników,

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
5) kolorystykę:

a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;

6) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
7) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **MWU.1** do **MWU.5 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej** ustala się:
1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa – przez co rozumie się wolnostojące wielorodzinne budynki mieszkalne, w których wydzielone są nie mniej niż 3 lokale mieszkalne oraz lokale usługowe zlokalizowane w pierwszej kondygnacji nadziemnej lub zespoły 1 budynku mieszkalnego i 1 budynku usługowego, przeznaczone do prowadzenia drobnej aktywności gospodarczej lub działalności usługowej z zakresu wskazanego poniżej oraz podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,
- gastronomia,
- działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń oraz działalność w zakresie informatyki,
- poczta i telekomunikacja,
- pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety Spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
- gabinety weterynaryjne,
- rekreacja i sport,
- kultura,
- obsługa turystyki i hotelarstwo,
- usługi ochrony zdrowia – rozumiane jako prowadzenie działalności takiej jak: przychodnie i gabinety lekarskie, stomatologiczne, usługi opieki pielęgniarskiej i położniczej,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone w planie drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,

d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową,

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 35%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,55;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 18,0 m.

b) geometria dachów:

- ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,
- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
- w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wskaźniki wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych wskaźników;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: blacha na rąbek stojący, dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę;
5) kolorystykę:

a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;

6) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.
§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **U.1** do **U.3 – tereny zabudowy usługowej** ustala się:
1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,
- gastronomia,
- działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń, działalność w zakresie informatyki a także inne podobne, nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu,
- poczta i telekomunikacja,
- pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety Spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
- gabinety weterynaryjne,
- rekreacja i sport,
- kultura,
- obsługa turystyki i hotelarstwo,
- rozrywka,
- stacje diagnostyczne pojazdów,
- warsztaty pojazdów samochodowych,

b) stacje i dworce kolejowe oraz miejsca obsługi podróżnych,

c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

d) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,

e) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów,

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 25%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,5,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,75;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 18,0 m,

b) geometria dachów:

- ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub płaskie,
- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
- w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wskaźniki wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych wskaźników;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: blacha na rąbek stojący, dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę;
5) materiały wykończenia elewacji inne niż:

a) blacha trapezowa,

b) blacha falista,

c) okładziny z tworzyw syntetycznych typu „sidding”;

6) kolorystykę:

a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

b) elewacji budynków – nie ustala się.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **P/U.1** do **P/U.3 – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej** ustala się:
1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,
- gastronomia,
- działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń, działalność w zakresie informatyki a także inne podobne, nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu,
- poczta i telekomunikacja,
- pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety Spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
- gabinety weterynaryjne,
- rekreacja i sport,
- kultura,
- rozrywka,

b) obsługa maszyn i pojazdów – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- myjnie samochodowe,
- stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu w tym kolejowe lub lotnicze,
- warsztaty pojazdów samochodowych,

c) produkcja i magazynowanie – przez co rozumie się tereny zabudowy służącej działalności z zakresu produkcji, przetwórstwa, składowania i magazynowania a także działalność handlową i administracyjną bezpośrednio związaną produkcją i przetwórstwem,

d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

e) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone w planie drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,

f) zieleń urządzona przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów,

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,7;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 18,0 m,

b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów,

4) dopuszcza się pokrycie dachów inne niż:

a) blacha trapezowa,

b) blacha falista,

c) papa;

5) kolorystykę:

a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

b) elewacji budynków – nie ustala się.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PG – tereny działalności górniczej** ustala się:
1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) działalność górnicza – przez co rozumie się:

- zakłady górnicze,
- zwałowiska nakładu,
- transport urobku,

b) produkcja i usługi związane z działalnością górniczą – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności powiązanej z prowadzoną działalnością górniczą, z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- przetwarzanie, transport i magazynowanie surowca,
- magazynowanie, ekspozycja oraz sprzedaż produktów wykonanych z wydobywanego surowca,
- biura i administracja,
- budynki i lokale socjalne,

c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów,

e) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości,

f) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone w planie drogi wewnętrzne, taśmociągi, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,

g) kategorie zgodne z kierunkiem rekultywacji;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 0,1%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 5,0,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 18,0 m,

b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;

4) dopuszczalne kierunki rekultywacji:

a) wodny,

b) leśny,

c) sportowy,

d) produkcja energii ze źródeł odnawialnych innych niż energia wiatru o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **R.1** do **R.11 – tereny użytków rolnych** ustala się:
1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) użytki rolne,

b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) niewydzielone drogi transportu rolnego,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się wyłącznie przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu, bez możliwości jej rozbudowy,

c) maksymalna wysokość budowli: 15,0 m.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS – tereny wód śródlądowych** ustala się:
1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) niewydzielone drogi transportu rolnego,

d) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **KK.1** do **KK.3 – tereny przeznaczone na prowadzenie ruchu kolejowego** ustala się:
1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) obiekty liniowe, w tym związane z prowadzeniem ruchu kolejowego, zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) budynki gospodarcze i techniczne związane z prowadzeniem ruchu kolejowego,

c) budowle związane z prowadzeniem ruchu kolejowego,

d) komunikacja – przez co rozumie się zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi niewydzielone w planie drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,

e) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji, której lokalizacja i wysokość wynikają z przepisów odrębnych;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 0,1%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,95;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 18,0 m,

b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów,

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KKN – tereny przeznaczone na prowadzenie ruchu kolejowego z dopuszczeniem ruchu rowerowego** ustala się:
1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) obiekty liniowe, w tym związane z prowadzeniem ruchu kolejowego, zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) budowle związane z prowadzeniem ruchu kolejowego,

c) ścieżki rowerowe zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji, której lokalizacja i wysokość wynikają z przepisów odrębnych;

2) zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 24. 1. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MNU, MWU, U, P/U;**
2) 0,01% dla pozostałych terenów.