

UCHWAŁA Nr.....
RADY GMINY SANOK
z dnia.....

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BYKOWCE 42”, terenu położonego w gminie Sanok

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U z 2024r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr IX/58/2024 Rady Gminy Sanok z dnia 27 listopada 2024r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „BYKOWCE 42”, terenu położonego w gminie Sanok, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/227/98 Rady Gminy Sanok z dnia 16 czerwca 1998r., ze zm.,

RADA GMINY SANOK
uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „BYKOWCE 42”, terenu położonego w gminie Sanok, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni około 10,7344ha, w granicach oznaczonych na w części graficznej planu, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna, sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 i obowiązująca w zakresie określonym w ustaleniach obowiązujących;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne aktu.

§ 2. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, ustanawiające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - d) granice i sposoby zagospodarowania obszarów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
 - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - h) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną służącą naliczeniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, powstałą w związku z uchwaleniem planu;
- 2) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów, określające w zależności od potrzeb:
 - a) przeznaczenie terenu,

- b) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy;
- 3) przepisy końcowe.
3. W części graficznej na rysunku planu wprowadzono:
- 1) oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu;
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) KDG - teren drogi głównej,
 - c) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - d) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - e) ZN - teren zieleni naturalnej,
 - f) ZP- teren zieleni urządzonej;
 - 4) numery porządkowe służące identyfikacji terenu spośród terenów o tym samym przeznaczeniu;
 - 5) oznaczenia obszarów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obejmujące:
 - a) obszar Natura 2000 -Obszar Specjalnej Ochrony „Góry Słonne” (PLB 180003),
 - b) obszar Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków z oznaczeniem numeru stanowiska oraz granic strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych Nr 2/AZP 113-79/17 oraz Nr 3/AZP-113-79/18.

§ 3. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania terenu następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w Dziale I, Rozdziale 1, właściwym dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu określonych w Dziale II, Rozdziale od 1 do 4;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **istniejącym zagospodarowaniu i zabudowie**- należy przez to rozumieć oprócz faktycznego użytkowania terenu w dniu uchwalenia planu również sposób zagospodarowania i zabudowy określony w prawomocnych pozwoleniach na budowę, decyzjach lub zgłoszeniach, wydanych lub przyjętych do dnia uchwalenia planu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone w części graficznej planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej płaszczyzny budynku: dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż:
 - a) 1,5 m przez elementy budynku tj. np. taras, balkon, taras, okap, zadaszenia,
 - b) 2,0m przez schody, podnośniki i rampy dla niepełnosprawnych,
 - c) 2,5m przez istniejący budynek, oznaczony na mapie, wykonany przed dniem podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu miejscowego,
 - d) termoizolację wykonaną na istniejącym budynku;
- 5) **usługach rzemieślniczych** - należy przez to rozumieć prowadzenie:
 - a) produkcji w ograniczonej skali przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) usług w zakresie napraw i konserwacji robót instalacyjnych i montażowych,

- c) pozostałych usług świadczonych dla ludności związanych z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców takich jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, kaletnicze, szewskie, informatyczne, handlu detalicznego, gastronomii.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem.

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu.

- 1) Planowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinny harmonijnie wpisywać się w istniejącą zabudowę, z zachowaniem ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych.
- 2) Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w granicach terenów oznaczonych symbolem MNW-U wprowadza się nakaz stosowania:
 - a) na elewacjach budynków barw pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem materiałów naturalnych takich jak: kamień i drewno oraz cegła klinkierowa, z zakazem stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu: Siding,
 - b) materiałów pokrycia dachowego budynków, o barwach stonowanych, nie jaskrawych i nie odbijających światła (blacha, blachodachówka lub dachówka, w kolorze ciemnego brązu, ceramiki budowlanej lub ciemnego grafitu), ze względu na ochroną walorów krajobrazowych terenów objętych planem wyeksponowanych w przestrzeni,
 - c) dachów dwu lub wielospadowych, o spadku głównych połaci dachowych od 25° do 45°, kierunku głównych kalenic dachu równoległym lub prostopadłym do elewacji frontowej,
- 3) Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:
 - a) zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy,
 - b) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych,
 - c) użytkowanie gruntów rolnych jako gruntów rolnych niezabudowanych: trwałych użytków zielonych (łąk i pastwisk), gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych, gruntów pod stawami lub rowami oraz nieużytków.
- 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych na czas budowy, związanych z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.
- 5) Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie.
- 6) Ustalona planem maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie dotyczy wysokości budowli takich jak podbudowa słupowa/konstrukcja wsporcza: sieci teletechnicznych znaków drogowych, sygnalizatorów lub urządzeń bezpieczeństwa ruchu oraz budowli tj. anteny, maszty i słupy, dla których ustala się maksymalną wysokość do 16,0m.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić warunki i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszaru Natury 2000 Obszar Specjalnej Ochrony „Góry Słonne” (PLB180003), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznej z zakresu łączności publicznej, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczonych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 4) dla ochrony i prawidłowego gospodarowania wodami powierzchniowymi śródlądowymi, dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 5) prowadzenie działalności:
 - a) nie może powodować zanieczyszczenia środowiska lub przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność,
 - b) jest uwarunkowane zastosowaniem środków technicznych eliminujących możliwość powstania emisji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, w szczególności w zakresie: zanieczyszczenia powietrza, wytwarzanego hałasu i drgań oraz oświetlenia,
- 6) w celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

- a) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniami,
- b) ujęcia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z § 9 pkt 3 lit a), b), c) uchwały.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się zasady ochrony stanowisk archeologicznych które figurują w gminnej ewidencji zabytków Gminy Sanok, na podstawie Zarządzenia Nr 184/2019 Wójta Gminy Sanok takich jak:

- a) stanowiska archeologicznego Nr 3/AZP 113-79/18, zewidencjonowanego jak punkt osadniczy z epoki brązu oraz punkt osadniczy z wczesnego średniowiecza,
- b) stanowiska archeologicznego Nr 2/AZP 113-79/17, zewidencjonowanego jako punkt osadniczy z okresu wpływów rzymskich, pradziejowy punkt osadniczy oraz punkt osadniczy z okresu późnego średniowiecza.

2. Dla wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit a i b stanowisk archeologicznych ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone orientacyjnie w części graficznej planu.

3. W granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 1 stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji, zasady dotyczące ochrony zabytków archeologicznych w rozumieniu przepisów konserwatorskich, w szczególności należy realizację inwestycji poprzedzić badaniami archeologicznymi.

§ 8. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z terenu pod poszerzenie drogi głównej o symbolu KDG, poprzez tereny dróg wewnętrznych od 1KR do 4KR oznaczonych graficznie na rysunku planu i skomunikowanych z drogami gminnymi publicznymi położonymi poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg, dojazdów oraz ciągów pieszo – jezdnych tj. niewydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej, służących do obsługi komunikacyjnej działek przeznaczonych do zabudowy:
 - a) o szerokości min. 5,0m, w przypadku ich długości do 100,0m,
 - b) o szerokości min. 8,0m, w przypadku ich długości powyżej 100,0m;
- 3) wprowadza się nakaz zakończenia nieprzelotowych dróg, dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych, placem manewrowym o parametrach umożliwiających zawracanie przez pojazdy komunalne oraz straż pożarną;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego;
- 5) warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach w terenach przeznaczonych do zabudowy, jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych;
- 6) ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenów w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa lub realizowane jest zagospodarowanie terenów, z dopuszczeniem realizacji miejsc postojowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) realizacja miejsc postojowych jako parkingów na poziomie terenu z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu,
 - c) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną liczbę miejsc do parkowania: dla terenów o symbolach: od 1MNW- U do 5MNW-U należy zapewnić nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych osobowych przypadające na 1 mieszkanie oraz min. 1,5 miejsca parkingowego na 5 zatrudnionych, jak również min. 3-6 miejsc parkingowych przypadających na 100,0m² powierzchni użytkowej dla usług,
 - d) dla terenów, w granicach których nie jest dopuszczona lokalizacja budynków- nie ustala się obowiązkowej minimalnej liczby miejsc do parkowania,
 - e) dla zabudowy usługowej i terenów parkingów obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach o drogach publicznych.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej gminnej o średnicy 160 mm położonej w obszarze planu, poprzez jej rozbudowę o średnicy nie mniejszej niż 63 mm, wyposażonej w niezbędną armaturę, obiekty i urządzenia infrastruktury wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) do sieci sanitarnej gminnej o średnicy 200mm położonej poza obszarem planu, poprzez jej rozbudowę w obszarze planu o średnicy nie mniejszej niż 200 mm, wyposażonej w niezbędną armaturę, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej sanitarnej,

- b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania poprzez budowę własnych oczyszczalni ścieków,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód powierzchniowych i do gleby.
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej działki,
 - b) obowiązek ujmowania w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów, z których spływ może stanowić zagrożenie dla środowiska (parkingi lub utwardzone ciągi komunikacyjne), z dalszym skierowaniem do odbiornika,
 - c) dopuszcza się ujmowanie wód opadowych pochodzących z dachów i terenów zabudowy oznaczonych symbolami od 1MNW-U do 5MNW-U w zbiornikach retencyjnych, studni chłonnych, z dalszym wykorzystaniem deszczówki do celów gospodarczych;
- 4) w zakresie elektroenergetyki:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi w systemie napowietrznym i podziemnym kablowym,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: w oparciu o indywidualne i lokalne źródła, na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza stosując wysokosprawne, zautomatyzowane źródła ciepła lub niekonwencjonalne źródła ciepła;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w sieci teletechniczne:
- a) poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej w obszarze planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy;
- 8) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, pod warunkiem nie kolidowania z innymi ustaleniami planu;
- 9) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej.

§ 10. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki 1000,0m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 4) ustalenia o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogową, na potrzeby, której dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 0,5m².

§ 11. Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 12. Ustala się dla całego terenu objętego planem 1% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, powstałą w związku z uchwaleniem planu.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

§ 13. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od 1MNW-U do 5MNW-U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, bliźniaczej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu hurtowego,
 - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

- d) teren usług rzemieślniczych – w zakresie określonym w §4 pkt 7 lit. a) uchwały,
 - e) teren usług turystyki,
 - f) teren usług nauki,
 - g) teren usług edukacji,
 - h) teren usług sportu i rekreacji,
 - i) teren usług kultury i rozrywki,
 - j) teren usług kultu religijnego teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - k) teren usług administracji;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) dopuszcza się utrzymanie terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a dla budynku istniejącego dopuszcza się: modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy określonych w niniejszej uchwale,
 - b) w obszarze ciągu migracyjnego zwierząt położonym w terenach przeznaczonych pod zabudowę, należy stosować rozwiązania techniczne gwarantujące zachowanie odpowiednich przejść, w celu umożliwienia migracji zwierząt, w szczególności drobnych zwierząt kręgowych,
 - c) dopuszcza się możliwość lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji,
 - d) budynki należy sytuować dłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczających drogę, z której odbywa się dojazd do budynku,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogę, zarówno dla kondygnacji nadziemnych jak też podziemnych,
 - f) usługi dopuszczone w zakresie usług handlu detalicznego, rzemieślniczych (w zakresie określonym w §4 pkt 6 lit. b i c uchwały), zdrowia i opieki społecznej oraz biurowych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna 0,5,
 - minimalna 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków - 10,0m (do dwóch kondygnacji nadziemnych +poddasze użytkowe, z dopuszczeniem częściowego lub całkowitego podpiwniczenia),
 - budowli oraz wiat - 8,0m.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu o symbolu 1MNW- U - z drogi o symbolu 1KR lub 2KR,
- b) dla terenu o symbolu 2MNW-U - z drogi o symbolu 2KR,
- c) dla terenu o symbolu 3MNW-U - z dróg o symbolu: 2KR, 3KR, 4KR,
- d) dla terenu o symbolu 4MNW-U - z dróg o symbolu: 3KR, 4KR,
- e) dla terenu o symbolu 5MNW- U - z dróg o symbolu: 2KR, 3KR.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenów zieleni naturalnej

§ 14. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od 1ZN do 2ZN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zieleni naturalnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) utrzymuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu zieleni na potrzeby migracyjne zwierząt,

- b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
- c) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,9.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem infrastruktury technicznej podziemnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi 1KDG oraz 2KR, 3KR, 4KR.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od 1ZP do 5ZP, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zieleni urządzonej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) utrzymuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu zieleni na potrzeby migracyjne zwierząt,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,9.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem infrastruktury technicznej podziemnej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:
 - 1) dla terenu o symbolu 1ZP - z drogi 1KR i 2KR;
 - 2) dla terenu o symbolu 2ZP - z drogi 1KR;
 - 3) dla terenu o symbolu 3ZP - z drogi 2KR;
 - 4) dla terenu o symbolu 4ZP - z drogi 1KR i 2KR;
 - 5) dla terenu o symbolu 5ZP - z drogi 1KR i 2KR.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od 1WS do 2WS, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) utrzymuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, tj. zbiorników wodnych przeznaczonych do retencjonowania wody (stawy),
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem urządzeń hydrotechnicznych stawów wodnych,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9,
 - d) maksymalna wysokość budowli hydrotechnicznych – 4,0m.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi ochronę korytarza ekologicznego ciągu migracyjnego zwierząt.
3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:
 - 1) dla terenu o symbolu 1WS - z drogi 1KR oraz 2KR;
 - 2) dla terenu o symbolu 2WS - z drogi 1KR.

Rozdział 4.

Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem KDG, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy za wyjątkiem zabudowy związanej z poszerzeniem istniejącego pasa drogowego drogi krajowej położonej poza obszarem planu oraz infrastruktury technicznej i infrastruktury inżynierii drogowej,

- b) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,1,
- c) maksymalna wysokość budowli inżynierii drogowej - 1,5m.

§ 18. 1 Wyznacza się tereny oznaczonej symbolami od 1KR do 4KR, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - 6(d)-.000008871 0 595.32 841.92 reW
- b) **b)** szerokość w liniach rozgraniczających 5,0m, z lokalnym poszerzeniem do 18,0m na potrzeby trójkąta widoczności, zgodnie z częścią graficzną rysunku planu,
- b) nawierzchnia utwardzona,
- c) odwodnienie powierzchniowe,
- d) obowiązujący zakaz wszelkiej zabudowy, z wyjątkiem obiektów %