

c) lokalizowania reklam wzdłuż autostrady A-4.

2. Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

3. Określone w rozdziale 3 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu, nie obejmują one dla zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej. Dla dachów wielospadowych należy przewidzieć kalenicę główną, której długość powinna wynosić co najmniej 70 % długości elewacji budynku, ustalenie to nie dotyczy zabytkowych zespołów zabudowy i założenia pałacowo – parkowego oraz terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”.

4. Granice terenów zamkniętych oznaczono na rysunku planu.

**§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych, zieleni parkowej nie będącej, w dniu wejścia w życie planu, terenami prywatnymi oraz tereny dostępne dla ogółu społeczeństwa;

2) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością.

**§ 8. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki:**

1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 600 m<sup>2</sup>;

2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt 2:

a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5 m<sup>2</sup>,

b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120°;

4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0 m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 6,0m.

2. Parametry, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą działek zlokalizowanych w zabytkowych zespołach zabudowy, terenach sakralnych oraz założeniach zieleni, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Wobec w/w terenów obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 9. Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30% dla terenów objętych planem służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.**

**§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego oraz komunikacji, obsługi jej, jak i infrastruktury technicznej, oraz terenu oznaczonego symbolem P/U;

2) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gruntu oraz należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;

3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

5) utrzymanie na terenach zieleni urządzonej, zieleni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwale jej utrzymanie.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) dla terenów zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami M, MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;

2) dla terenów: zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU, MN/U, RM – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;

3) dla terenów zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;

4) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej ograniczające emisję hałasu.

3. Emisja energii do środowiska, w wyniku funkcjonowania linii elektroenergetycznej 400 kV, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granice pasa technicznego linii elektroenergetycznej 400 kV.

4. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami KDA, KDG, KDZ, KDL, KDD, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu.

5. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt