

**DZIAŁ V**  
**Ustalenia Szczegółowe**  
**Jednostka Strukturalna Planu nr 3 „Wielowieś”**

**Rozdział 1**  
**Tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami oraz**  
**zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem działalności rolniczej**  
**§18.**

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.1 MN, 3.2 MN/UR, 3.4 MN/UR, 3.6 MN/UR, 3.14 MN, 3.15 MN** - plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) 3.1 MN, 3.14 MN, 3.15 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzenia nieuciążliwych usług,
    - b) 3.2 MN/UR, 3.4 MN/UR, 3.6 MN/UR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługami rzemiosła oraz drobnej działalności produkcyjnej,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy,
    - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
    - c) dopuszczenie wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i garaży na terenach **3.2 MN i 3.4 MN** w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy na rysunku planu, z zakazem wjazdu do nowych obiektów z drogi wojewódzkiej **3.1KD/G**, a jedynie poprzez istniejącą drogę **3.3KD/D** (ul. Ostrawy),
    - d) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
    - e) dopuszczenie zmian konstrukcyjnych dachów, wymiany ich pokryć oraz zmian kolorystyki elewacji,
    - f) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym w zakresie wysokości, linii zabudowy, koloru elewacji, pokrycia dachowego, itp.,
    - g) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz ich adaptacji dla prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej,
    - h) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
    - i) zakaz budowy wolnostojących obiektów usługowych,
    - j) dopuszczenie wprowadzania usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 30% powierzchni jednej działki,
    - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,
    - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
  - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się nakazów w tym zakresie;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
  - 6) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) nakaz utrzymania linii zabudowy elewacji frontowych budynków mieszkalnych z dopuszczeniem budowy/przebudowy takich elementów jak wiatrołap, ganek, taras,
    - b) w przypadku wprowadzenia usług w budynkach mieszkalnych, zakaz przekraczania 40% powierzchni użytkowej budynku dla tych usług,
    - c) ograniczenie wysokości zabudowy do 10,00 m,
    - d) ograniczenie ilości kondygnacji:
      - dla obiektów mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją poddasza włącznie),
      - dla obiektów gospodarczych i garaży do jednej kondygnacji nadziemnej,
    - e) dla nowoprojektowanych obiektów dopuszcza się wprowadzenie podpiwniczeń,
    - f) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie:
      - dla zabudowy mieszkaniowej nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci 25 – 45 stopni,
      - dla zabudowy gospodarczej i garaży dopuszcza się stosowanie dachów dwu lub jednospadowych o nachyleniu połaci odpowiednio: 15- 45 stopni 5 – 15 stopni,

- g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie jednej działki budowlanej do 30% jej powierzchni (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, garaży, rozbudowywanych i budowanych),
- h) ograniczenie w budynkach rozbudowywanych i budowanych dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 15m,
- i) ograniczenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do: 0.35,
- j) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
- k) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich wysokości do 1,80 m oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: dopuszcza się wprowadzania podziałów nieruchomości pod warunkiem zachowania min. 1000 m<sup>2</sup> dla działki,
- 8) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska.
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów i ograniczeń w tym zakresie.

2. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.12 MN** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzenia nieuciążliwych usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy,
  - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
  - c) dopuszczenie wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej oraz garaży w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy na rysunku planu, z zakazem wjazdu do nowych obiektów z drogi wojewódzkiej **3.1KD/G**, a jedynie poprzez istniejącą drogę **3.5KD/D** (ul. Poznańska),
  - d) dopuszcza się wprowadzenie usług w budynkach mieszkalnych,
  - e) dopuszczenie zmian konstrukcyjnych dachów, wymiany ich pokryć oraz zmian kolorystyki elewacji,
  - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży wiat i zadaszeń w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
  - g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 40% powierzchni jednej działki,
  - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,
  - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
- 5) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) nakaz utrzymania linii zabudowy elewacji frontowych budynków mieszkalnych z dopuszczeniem budowy/przebudowy takich elementów jak: wiatrolap, ganek, taras,
  - b) ograniczenie wysokości zabudowy do:
    - 8 m. dla budynków mieszkalnych,
    - 4 m. dla budynków gospodarczych oraz garaży,
  - c) ograniczenie ilości kondygnacji:
    - do dwóch kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych (z kondygnacją poddasza włącznie),
    - do jednej kondygnacji nadziemnej dla garaży i budynków gospodarczych,
    - dopuszcza się podpiwniczenie obiektów mieszkalnych,
  - d) dla planowanej zabudowy nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci:
    - od 25 do 45 stopni dla zabudowy mieszkalnej - z nakazem stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych,
    - od 15 do 45 stopni dla zabudowy gospodarczej oraz garaży, dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego dla tych obiektów w zakresie nachylenia połaci od 5 do 15 stopni,
  - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie jednej działki budowlanej do 300 m<sup>2</sup>, (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych),
  - f) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4

- g) nakaz sytuowania kalenicy głównej prostopadle lub równolegle do frontu działki,
- h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej projektowanych budynków do 15 m,
- i) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% ich powierzchni użytkowej,
- j) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
- k) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich wysokości do 1,80 m oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
  - b) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.

3. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.20 MN, 3.21 MN** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzenia nieuciążliwych usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy,
  - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
  - c) dopuszczenie wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej oraz garaży w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy na rysunku planu na terenach **3.20 MN, 3.21 MN**,
  - d) dopuszczenie wprowadzenia usług w budynkach mieszkalnych,
  - e) dopuszczenie zmian konstrukcyjnych dachów, wymiany ich pokryć oraz zmian kolorystyki elewacji,
  - f) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu do wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
  - g) dopuszczenie modernizacji lub budowy nowych budynków gospodarczych, w tym garaży wiat i zadaszeń w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
  - h) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 40% powierzchni jednej działki,
  - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,
  - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
- 6) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
  - a) nakaz utrzymania linii zabudowy elewacji frontowych budynków mieszkalnych z dopuszczeniem budowy/przebudowy takich elementów jak: wiatrołap, ganek, taras,
  - b) ograniczenie wysokości zabudowy do:
    - 8 m. dla budynków mieszkalnych,
    - 4 m. dla budynków gospodarczych oraz garaży,
  - c) ograniczenie ilości kondygnacji:
    - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz dla budynków mieszkalnych (z kondygnacją poddasza włącznie),
    - do jednej kondygnacji nadziemnej dla garaży i budynków gospodarczych,
    - dopuszcza się podpiwniczenie obiektów mieszkalnych,
  - d) dla planowanej zabudowy nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci:
    - od 25 do 45 stopni dla zabudowy mieszkalnej - z nakazem stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych,

- od 15 do 45 stopni dla zabudowy gospodarczej oraz garaży z dopuszczeniem stosowania dachów dwuspadowych, dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego dla tych obiektów w zakresie nachylenia połaci od 5 do 15 stopni,
  - e) nakaz sytuowania kalenicy głównej prostopadle lub równolegle do frontu działki,
  - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie jednej działki budowlanej do 300 m<sup>2</sup>, (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych,
  - g) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4,
  - h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej projektowanych budynków do 15 m,
  - i) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% ich powierzchni użytkowej,
  - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
  - j) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich wysokości do 1,80 m oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**
    - a) nakaz zapewnienia dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek,
    - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu 1000,0m<sup>2</sup> minimalnej powierzchni działki,
    - c) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
    - d) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.
- 4. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów gospodarczych inwentarskich z dopuszczeniem prowadzenia działalności rolniczej, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **3.17 MN** - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia działalności rolniczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, i ogrodnictwych,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy,
    - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
    - c) dopuszczenie budowy domu mieszkalnego,
    - d) dopuszczenie zmian konstrukcyjnych dachów, wymiany ich pokryć oraz zmian kolorystyki elewacji,
    - e) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
    - f) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz ich adaptacji dla prowadzenia działalności usługowej oraz działalności rolniczej,
    - g) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży, w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
    - h) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
    - i) dopuszczenie na terenach gospodarstw rolnych budowę obiektów związanych z obsługą rolnictwa w tym: płyty, zbiorniki, silosy i budynki inwentarskie,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 30% powierzchni jednej działki,
    - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,
    - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się nakazów w tym zakresie,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;** nie ustala się nakazów i dopuszczeń w tym zakresie,
  - 6) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**

- a) nakaz utrzymania zewnętrznego obrysu elewacji frontowych budynków mieszkalnych z dopuszczeniem budowy lub przebudowy ganków, wiatrolapów itp.,
  - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych), w przypadku przebudowy dachów budynków istniejących nakaz stosowania tych samych warunków,
  - c) w przypadku budowy nowych obiektów gospodarczych lub garaży dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 15 stopni,
  - d) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
    - do 8,00 m dla budynków mieszkalnych i inwentarskich,
    - do 5,00m dla budynków, gospodarczych, garaży,
  - e) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz dopuszczenie podpiwniczenia obiektów mieszkalnych,
  - f) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni zabudowy dla działki (liczonej łącznie dla obiektu mieszkalnego, gospodarczych i garaży do 35% powierzchni działki;
  - g) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,6.,
  - h) w nowoprojektowanych obiektach nakaz sytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle lub równolegle do frontu działki budowlanej,
  - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
- 7) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**
- a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
    - minimalnej powierzchni działki 1000 m<sup>2</sup>,
    - dostępu do drogi publicznej,
  - b) dopuszczenie wydzielenia nowych działek o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
  - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,**
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie.**

**5. Dla terenów z istniejącą i projektowaną funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów gospodarczych z dopuszczeniem prowadzenia działalności rolniczej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.31 MN, 3.36 MN, 3.40 MN, 3.48 MN, 3.51 MN, 3.52 MN, 3.54 MN, 3.58 MN, 3.59 MN, 3.63 MN, 3.64 MN, 3.70 MN** - plan ustala:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wprowadzania funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych,**
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;**
  - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
  - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej na terenach : **3.54 MN, 3.59 MN, 3.64 MN** w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
  - c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym w zakresie kolorystyki, materiałów wykończeniowych,
  - d) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży, w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
  - e) dopuszczenie rozbudowy, modernizacji i adaptacji obiektów znajdujących się na terenie 3.63 MN (działka 46/5) dla potrzeb wprowadzenia funkcji usługowej,
  - f) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociagowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
  - g) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;**
  - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
  - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,**
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się nakazów w tym zakresie,**
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**

- a) nakaz uwzględniania linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych), w przypadku przebudowy dachów budynków istniejących nakaz stosowania tych samych warunków,
  - c) w przypadku budowy nowych obiektów gospodarczych lub garaży dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 15 stopni,
  - d) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
    - do 8,00 m dla budynków mieszkalnych,
    - do 5,00m dla budynków gospodarczych, garaży,
  - e) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie) z dopuszczeniem stosowania ścianek kolankowych oraz podpiwniczeń,
  - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych oraz garaży):
    - dla terenu 3.31 MN do 350 m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.,
    - dla terenu 3.36 MN do 400 m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.,
    - dla terenu 3.40 MN do 300 m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.,
    - dla terenu 3.48 MN do 1000 m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,3.,
    - dla terenu 3.51 MN do 1300 m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,6.,
    - dla terenu 3.52 MN do 300 m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.,
    - dla terenu 3.54 MN do 300 m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.,
    - dla terenu 3.58 MN do 300 m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.,
    - dla terenu 3.59 MN do 500 m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.,
    - dla terenu 3.63 MN do 250 m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.,
    - dla terenu 3.64 MN do 450 m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.,
    - dla terenu 3.70 MN do 350 m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.,
  - g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% powierzchni użytkowej,
  - h) nakaz sytuowania kalenic budynków prostopadle lub równoległe do frontu działki,
  - i) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,80 m., oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 7) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**
- a) nakaz zapewnienia dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek,
  - b) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych przy zachowaniu 1000,0m<sup>2</sup> minimalnej powierzchni działki w przypadku przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą,
  - c) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek budowlanych w przypadku budowy obiektów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej lub dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
  - b) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,**
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.**
- 6. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.24 RM, 3.28 RM, 3.30 RM, 3.49 RM, 3.57 RM, 3.60 RM, 3.65 RM, 3.68 RM, 3.69 RM - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem prowadzenia działalności i produkcji rolniczej,**
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy,
    - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
    - c) dopuszczenie wprowadzania budynków mieszkalnych na terenie 3.65 RM, 3.69 RM,
    - d) dopuszczenie budowy obiektów gospodarczych, w tym obiektów związanych z produkcją rolną, garaży,
    - e) dopuszczenie zmian konstrukcyjnych dachów, wymiany ich pokryć oraz zmian kolorystyki elewacji,
    - f) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
    - g) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz ich adaptacji dla prowadzenia działalności związanej z produkcją rolną,

- h) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
  - i) dopuszczenie na terenach gospodarstw rolnych budowę obiektów związanych z obsługą rolnictwa w tym: płyty, zbiorniki, silosy i budynki inwentarskie,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
  - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,
  - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów w tym zakresie,**
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; nie ustala się nakazów i dopuszczeń w tym zakresie,**
- 6) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- a) nakaz utrzymania zewnętrznego obrysu elewacji frontowych budynków mieszkalnych z dopuszczeniem budowy lub przebudowy ganków, wiatrołapów itp.,
  - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych), w przypadku przebudowy dachów budynków istniejących nakaz stosowania tych samych warunków,
  - c) w przypadku budowy nowych obiektów gospodarczych lub garaży dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 15 stopni,
  - d) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
    - do 8,00 m dla budynków mieszkalnych i inwentarskich,
    - do 6,00 m dla budynków gospodarczych, garaży,
  - e) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie) z dopuszczeniem stosowania ścianek kolankowych,
  - f) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni zabudowy dla działki (liczonej łącznie dla obiektu mieszkalnego, gospodarczych i garaży) do 50% powierzchni całej działki, w przypadku istniejącej powierzchni zabudowy przekraczającej 50% powierzchni działki, wprowadza się zakaz zwiększania powierzchni zabudowy,
  - g) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,6.,
  - h) w nowoprojektowanych obiektach nakaz sytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle lub równolegle do frontu działki budowlanej,
  - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
    - minimalnej powierzchni działki 1000 m<sup>2</sup>,
    - dostępu do drogi publicznej,
  - b) dopuszczenie wydzielenia nowych działek o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
  - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,**
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie,**
- 7. Dla terenów oznaczonych symbolem 3.1a MN, 3.16 MN, 3.18 MN, 3.19 MN, 3.22a MN, 3.34 MN, 3.35 MN, 3.37 MN, 3.38 MN, 3.39 MN, 3.46 MN, 3.47 MN, 3.50 MN, 3.59 MN, 3.62a MN, 3.67 MN, 3.66 MN, 3.72 MN, 3.73 MN z projektowaną funkcją podstawową: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzania funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych,**
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;**
    - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
    - b) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
    - c) dopuszczenie budowy wolnostojących obiektów usługowych jak obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, dopasowanych skalą, formą, kolorystyką do obiektu mieszkalnego,

- e) nakaz utrzymania podobnej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych budynków tworzących ciąg zabudowy,
  - f) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
  - g) dla terenów 3.34 MN, 3.35 MN, 3.39 MN, 3.72 MN, 3.73 MN ustala się zakaz bezpośredniego zjazdu na posesję z drogi wojewódzkiej 3.1KD/G a jedynie poprzez drogi wewnętrzne – KD/W,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;**
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni działki,
    - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
    - c) zakaz lokalizowania w otoczeniu naturalnych cieków i zbiorników wodnych :
      - budynków i budowli w odległości mniejszej niż 15,0 m.,
      - ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m.,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,**
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się nakazów w tym zakresie,**
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
    - a) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
    - c) dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych, usługowych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
    - d) dla obiektów gospodarczych, usługowych i garaży nakaz stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
    - e) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
      - do 8,00 m dla budynków mieszkalnych,
      - do 4,00m dla budynków gospodarczych, usługowych i garaży,
    - f) dla budynków mieszkalnych ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie) z dopuszczeniem stosowania ścianek kolankowych oraz podpiwniczeń,
    - g) dla budynków gospodarczych, usługowych i garaży ogranicza się ilość kondygnacji do jednej kondygnacji nadziemnej,
    - h) nakaz sytuowania kalenicy głównej budynków prostopadłe lub równoległe do frontu działki, na terenie 3.37 MN, 3.38 MN ze względu na ukształtowanie terenu dopuszcza się usytuowanie kalenic pod kątem 45 stopni do frontu działki,
    - i) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 250,00 m<sup>2</sup> (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, usługowego, budynków gospodarczych oraz garaży),
    - j) ograniczenie powierzchni zabudowy wolnostojących obiektów usługowych do 100,0 m<sup>2</sup>.,
    - k) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,35.
    - l) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej do 15,00 m,
    - m) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% powierzchni użytkowej,
    - n) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,80 m., oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**
    - a) nakaz zapewnienia dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek,
    - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu 1000,0m<sup>2</sup> minimalnej powierzchni działki,
    - c) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
    - d) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
    - e) proponowany na rysunku planu podział terenów na działki budowlane nie jest wiążący, plan dopuszcza inny podział terenu pod warunkiem zachowania powyższych ustaleń,
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,**
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenów do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.**
- 8. Dla terenów z projektowaną funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczeniem usług rzemiosła oraz drobnej produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.3 MN/UR, 3.5 MN/UR, 3.7 MN/UR, 3.10 MN/UR, 3.11 MN/UR, 3.26 MN/UR, 3.44MN/UR- plan ustala:**



- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wprowadzania usług rzemiosła, handlu oraz drobnej produkcji, oraz na terenie 3.44 MN/UR usług obsługi komunikacji – warsztat, myjnia samochodowa,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
  - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
  - b) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
  - c) dopuszczenie budowy wolnostojących obiektów usługowych jak obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, dopasowanych skalą, formą, kolorystyką do obiektu mieszkalnego,
  - d) dopuszczenie budowy wolnostojących obiektów usługowych jak obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
  - e) nakaz utrzymania podobnej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych budynków tworzących ciąg zabudowy,
  - f) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
  - g) dla terenu 3.3 MN/UR ustala się zakaz bezpośredniego zjazdu na posesję z drogi wojewódzkiej 3.1KD/G a jedynie poprzez drogę dojazdową – 3.3 KD/D,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni działki,
  - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
  - c) zakaz lokalizowania w otoczeniu naturalnych cieków i zbiorników wodnych :
    - budynków i budowli w odległości mniejszej niż 15,0 m.,
    - ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m.,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
  - c) dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych, usługowych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
  - d) dla obiektów gospodarczych, usługowych i garaży nakaz stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
  - e) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
    - do 8,00 m dla budynków mieszkalnych,
    - do 6,00m dla budynków gospodarczych, usługowych i garaży,
  - f) dla budynków mieszkalnych ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie) z dopuszczeniem stosowania ścianek kolankowych oraz podpiwniczeń,
  - g) dla budynków gospodarczych, usługowych i garaży ogranicza się ilość kondygnacji do jednej kondygnacji nadziemnej,
  - h) nakaz sytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle lub równoległe do frontu działki,
  - i) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie terenu (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, usługowego, budynków gospodarczych oraz garaży):
    - dla terenu 3.3 MN/UR do 500 m<sup>2</sup>.,
    - dla terenu 3.5 MN/UR do 400 m<sup>2</sup>.,
    - dla terenu 3.10 MN/UR do 1000,0m<sup>2</sup>.,
    - dla terenu 3.11 MN/UR do 1000,0m<sup>2</sup>.,
    - dla terenu 3.26 MN/UR do 1000,0m<sup>2</sup>.,
    - dla terenu 3.44 MN/UR do 600,0m<sup>2</sup>
    - dla terenu 3.53 MN/UR do 500,0m<sup>2</sup>.,
  - j) w przypadku podziałów terenów na działki, dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy 300,0m<sup>2</sup> na każde kolejne 1000,0m.,
  - k) ograniczenie powierzchni zabudowy wolnostojących obiektów usługowych do 150,0 m<sup>2</sup>.,
  - l) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.
  - m) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 40% powierzchni użytkowej,
  - n) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
    - dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
    - dla użytkowników obiektów usługowych przy zachowaniu minimalnego wskaźnika 1 mp na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – usługowej,
  - o) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,80 m., oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- a) nakaz zapewnienia dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu 1000,0m<sup>2</sup> minimalnej powierzchni działki,
- c) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
- d) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- e) proponowany na rysunku planu podział terenów na działki budowlane nie jest wiążący, plan dopuszcza inny podział terenu pod warunkiem zachowania powyższych ustaleń,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenów do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.

## Rozdział 2

### Tereny zabudowy usługowej, magazynów i składów

#### §19.

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.8UH/KS** - plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług handlu oraz obsługi pojazdów samochodowych,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
    - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
    - b) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym lub wymiany istniejącej zabudowy na nową z utrzymaniem istniejących gabarytów wysokościowych,
    - c) dopuszczenie budowy nowych obiektów i urządzeń związanych z obsługą pojazdów samochodowych, w tym stacji demontażu pojazdów,
    - d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
    - e) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,
    - f) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu,
    - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzenie alternatywnych źródeł energii,
    - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego użytkownik ma tytuł prawny;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
    - a) dopuszczenie stosowania tablic informacyjnych i reklamowych powiązanych z elewacją frontową i umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
    - b) dopuszczenie zastosowania indywidualnie ukształtowanego ogrodzenia na pełnym obrysie działki,
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
    - a) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) w przypadku budowy nowych obiektów usługowych, gospodarczych lub garaży dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
    - c) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy): ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 1400 m<sup>2</sup>., z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,8.,
    - d) nakaz utrzymania istniejących gabarytów wysokościowych budynków przy ich ewentualnym rozbudowywaniu,
    - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 1500 m<sup>2</sup>., z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,8.,
    - f) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:

- dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
  - dla użytkowników obiektów usługowych przy zachowaniu minimalnego wskaźnika 1 mp na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – usługowej,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszczenie wydzielenia nowych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
2. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.29 UH, 3.43 UH, 3.44a UH**, - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej handlu z dopuszczeniem usług rzemiosła,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
    - a) dopuszczenie zachowania istniejącego układu zabudowy,
    - b) dopuszczenie wprowadzenia indywidualnie zaprojektowanych budynków usługowych za wyjątkiem terenu 3.29 UH,
    - c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym lub wymiany istniejącej zabudowy na nową z utrzymaniem istniejących gabarytów wysokościowych,
    - d) w przypadku budowy kilku budynków usługowych nakaz utrzymania podobnej kolorystyki elewacji budynków,
    - e) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
    - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży związanych z obsługą obiektu handlowego w skali formie dopasowanej do budynku lub zespołu budynków usługowych,
    - g) dopuszczenie budowy parkingu do obsługi obiektu handlowego,
    - h) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki budowlanej, pod warunkiem:
      - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 10,00m<sup>2</sup>.,
      - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 4,00 m.,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu, za wyjątkiem terenu 3.29 UH gdzie dopuszcza się 10%,
    - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
    - c) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii;
    - d) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego użytkownik ma tytuł prawny,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
    - a) dopuszczenie zastosowania indywidualnie ukształtowanego ogrodzenia na pełnym obrysie działki,
    - b) dopuszczenie ujednoczonego zagospodarowania placu przed wejściowego z indywidualnie zaprojektowanymi elementami małej architektury, m.in. ławkami i elementami oświetlenia;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) nakaz uwzględniania obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) w przypadku budowy nowych obiektów usługowych, gospodarczych lub garaży dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
    - c) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
      - do 8,00 m dla budynków usługowych,
      - do 4,00m dla budynków gospodarczych, garaży,
    - d) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie terenu (liczonej łącznie dla wszystkich obiektów):
      - dla terenu 3.29 UH do 40,0m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 1,0.,
      - dla terenu 3.43 UH do 700,0m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,6.,
      - dla terenu 3.44a UH do 400,0m<sup>2</sup> z ograniczeniem maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,5.,
    - f) nakaz usytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle lub równolegle do frontu działki,
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszczenie wydzielenia nowych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
3. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową tereny zabudowy magazynów składów i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3.32 BS** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy magazynów, składów z dopuszczeniem usług oraz zabudowy mieszkaniowej oraz gospodarczej, w tym garaży,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy, w tym zabudowy mieszkalnej,
- b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy magazynowej i składowej, obiektów gospodarczych – z zakazem wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej,
- c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym lub wymiany istniejącej zabudowy na nową z utrzymaniem istniejących gabarytów wysokościowych,
- d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- e) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,
- f) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
- g) dopuszczenie stosowania tablic informacyjnych i reklamowych powiązanych z elewacją frontową i umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni terenu,
- b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzenie alternatywnych źródeł energii,
- c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego użytkownik ma tytuł prawny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; nie ustala się nakazów w tym względzie,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- a) nakaz nie przekraczania 1500 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
- a) nakaz uwzględniania obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w przypadku budowy nowych obiektów magazynowych, składowych, usługowych, gospodarczych lub garaży dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
- c) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
- do 6,00 m dla budynków magazynowych, i usługowych,
  - do 4,00m dla budynków gospodarczych, garaży,
- d) ograniczenie ilości kondygnacji do jednej kondygnacji nadziemnej, za wyjątkiem istniejącego obiektu mieszkalnego gdzie dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne,
- e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni sprzedaży w obiektach usługowych do 500,0m<sup>2</sup>,
- f) ogranicza się maksymalny wskaźnik zabudowy do 0,6.,
- g) nakaz usytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle lub równoległe do frontu działki,
- 7) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszczenie wydzielenia nowych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie,

### Rozdział 3 Tereny produkcji rolnej

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.13 RU, 3.33 RU, 3.41 RU, 3.55 RU, 3.56 RU, 3.62 RU** - plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej,
    - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
    - c) dopuszczenie wprowadzania budynków związanych z funkcją terenu, oraz zabudowy mieszkaniowej,
    - d) dopuszczenie zmian konstrukcyjnych dachów, wymiany ich pokryć oraz zmian kolorystyki elewacji,
    - e) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
    - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży,
    - g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
    - h) dopuszczenie na terenach gospodarstw rolnych budowę obiektów związanych z obsługą rolnictwa w tym: płyty, zbiorniki, silosy i budynki inwentarskie,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 40% powierzchni jednej działki,
    - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,
    - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; nie ustala się nakazów i dopuszczeń w tym zakresie,
  - 6) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) nakaz utrzymania zewnętrznego obrysu elewacji frontowych budynków mieszkalnych z dopuszczeniem budowy lub przebudowy ganków, wiatrolapów itp.,
    - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych), w przypadku przebudowy dachów budynków istniejących nakaz stosowania tych samych warunków,
    - c) w przypadku budowy nowych obiektów związanych z produkcją rolną, gospodarczych dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 15 stopni,
    - d) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
      - do 8,00 m dla budynków mieszkalnych
      - do 6,00m dla budynków związanych z produkcją rolną, gospodarczych,
    - e) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie) z dopuszczeniem stosowania ścianek kolankowych,
    - f) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni zabudowy dla terenu (liczonej łącznie dla wszystkich obiektów) do 250,0 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenu 3.41 RU gdzie dopuszcza się 500,0m<sup>2</sup>,
    - g) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni zabudowy obiektów związanych z obsługą produkcji rolnej - roślinnej takich jak szklarnie: do 40% powierzchni terenu.
    - h) w nowoprojektowanych obiektach nakaz sytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle lub równolegle do frontu działki budowlanej,
    - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
    - a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek dla potrzeb związanych z funkcją podstawową terenu przy zachowaniu:
      - minimalnej powierzchni działki 2000 m<sup>2</sup>,
      - dostępu do drogi publicznej,
    - b) dopuszczenie wydzielenia nowych działek o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
    - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz wprowadzania innych funkcji niż podstawowa,
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie,

**Rozdział 4**  
**Tereny rolnicze, zieleni i wód śródlądowych**  
**§21.**

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.1b ZD** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny ogrodów działkowych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy – altan, domków rekreacyjnych,
  - b) dopuszcza się wprowadzania nowych altan ogrodowych,
  - c) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej potrzebnej do obsługi obiektów i urządzeń funkcji podstawowej w tym: sieci i przyłączy wodociagowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% powierzchni terenu,
  - b) dopuszczenie utrzymania istniejących form użytkowania,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się wprowadzanie ujednoczonych nawierzchni ciągów pieszych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) dopuszcza się budowę obiektów o powierzchni zabudowy do 50,0m<sup>2</sup>
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, lub dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
  - c) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy): do 4,00 m.,
  - d) ograniczenie ilości kondygnacji do jednej kondygnacji nadziemnej,
  - e) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,2.,
  - f) nakaz usytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle, równolegle do frontu działki,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszczenie wydzielenia nowych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz wprowadzenia innych niż funkcji podstawowej,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów i ograniczeń w tym zakresie,

2. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.1 ZN, 3.2 ZN, 3.3 ZN, 3.4 ZN, 3.5 ZN, 3.6 ZN** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni nieurządzona,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmianę stosunków wodnych tego terenu,
  - b) nakaz zachowania liniowych układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz zabudowy,
- 4) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń i ograniczeń dotyczących:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - c) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
  - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,.

3. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny rolnicze, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.1 R, 3.2 R, 3.3 R, 3.4 R, 3.5 R** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny produkcji rolnej,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni terenu,
  - b) nakaz zachowania liniowych układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny ozn. symbolami 3.2 R, częściowo leżą w obszarze strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §6** uchwały,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji określonych w §8, ust.1. pkt 8 niniejszej uchwały,
  - b) zakaz użytkowania terenu w sposób niezwiązany z produkcją rolną,
  - 5) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń i ograniczeń dotyczących:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
    - b) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
    - c) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
    - d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
4. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny wód śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **3.1 WS, 3.2 WS, 3.3 WS, 3.4 WS, 3.5 WS, 3.6 WS, 3.7 WS** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) zakaz zasypywania oraz prowadzenia innych prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
    - b) nakaz zachowania liniowych układów zieleni, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
  - 3) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz użytkowania terenu w sposób niezwiązany z ochroną stosunków wodnych oraz działań służących ochronie przed powodzią.
  - 4) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń dotyczących:
    - a) zasad ochrony i przestrzennego kształtowania ładu przestrzennego,
    - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
    - c) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
    - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
    - e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## Rozdział 5

### Tereny infrastruktury technicznej oraz wydobywania żwiru

#### §22.

1. Dla terenu z funkcją podstawową tereny obiektów i urządzeń energetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3.45 E**, oraz tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczonego symbolem **3.9 W** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszczenie utrzymania i modernizacji istniejących obiektów, powiązanie z ich wyglądem zewnętrznym i pokryciem,
    - b) dopuszczenie wprowadzania nowych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych,
    - c) dopuszczenie zastosowania ogrodzenia na pełnym obwodzie działki;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
    - b) dopuszczenie wprowadzenia na pełnym obwodzie działki zieleni izolacyjnej,
    - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego ustaleniami;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ograniczenie wysokości obiektów do wysokości wymaganej przez warunki techniczne dla inwestycji,
  - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy nie związanej z funkcją podstawową,
2. Dla terenu użytkowanego rolniczo dla którego wydana została koncesja na poszukiwanie złóż, oznaczonego na rys. planu symbolem **3.76 PE** – plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: teren użytkowany rolniczo z ograniczeniem użytkowania wynikającym z przepisów odrębnych (Prawo Górnicze) zgodnie z którymi może zostać wyznaczony teren górniczy na wydobywanie żwiru, co regulują przepisy odrębne.

