

**DZIAŁ VI**  
**Ustalenia Szczegółowe**  
**Jednostka Strukturalna Planu nr 4 „Dzięcielin”**

**Rozdział 1**  
**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz**  
**zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem działalności rolniczej**

**§23.**

1. Dla terenów z projektowaną funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.1 MN, 4.2 MN, 4.3 MN, 4.4 MN, 4.5 MN, 4.6 MN, 4.7 MN, 4.8 MN, 4.9 MN, 4.10 MN** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych,
- 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) zakaz budowy wolnostojących obiektów usługowych,
  - d) nakaz utrzymania podobnej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych budynków tworzących ciąg zabudowy,
  - 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,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% 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: dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leży w obrębie strefy ochrony stanowiska archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §6** uchwały
- 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 linii 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 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 5,00m dla budynków gospodarczych 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 równolegle do frontu działki,
  - i) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 250,00 m<sup>2</sup> (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych oraz garaży), za wyjątkiem terenu 4.9 MN gdzie dopuszcza się 400,0 m<sup>2</sup>,
  - j) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,35.
  - k) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% powierzchni użytkowej,
  - l) 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: 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.

2. Dla terenów z projektowaną funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.11 MN, 4.13 MN, 4.17 MN, 4.19 MN, 4.21 MN, 4.27 MN, 4.27a MN, 4.29 MN, 4.32a MN, 4.34 MN, 4.35 MN, 4.39 MN, 4.40 MN, 4.44 MN, 4.50 MN, 4.57 MN, 4.58 MN, 4.60 MN, 4.62 MN** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych;
- 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) nakaz utrzymania podobnej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych budynków tworzących ciąg zabudowy,
  - d) 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,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% 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 połąci od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
  - c) dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
  - d) dla obiektów gospodarczych i garaży nakaz stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połąci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połąci od 5 do 10 stopni,
  - e) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
    - do 8,00 m dla budynków mieszkalnych,
    - do 5,00m dla budynków gospodarczych, 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 działki budowlanej do 300,00 m<sup>2</sup> (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, 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) szczególne 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, urządzenia i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenów do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.
3. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.32 MN, 4.36 MN/U, 4.14 MN, 4.16 MN, 4.47 MN, 4.52 MN, 4.53 MN, 4.59 MN/U** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową gospodarczą i dopuszczeniem wprowadzenia nieuciążliwych usług;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
    - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
    - b) dopuszczenie zmian konstrukcyjnych dachów, wymiany ich pokryć oraz zmian kolorystyki elewacji,
    - c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu do wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
    - d) 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,
    - e) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkalnej na terenie ozn. symbolem **4.16 MN** w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy na rysunku planu, z zakazem wjazdu z drogi ozn. **KD/Z**, a jedynie poprzez istniejącą drogę **KD/D**,
    - f) 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,
  - 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 zewnętrznego obrysu elewacji frontowych budynków mieszkalnych z dopuszczeniem budowy ganków, wiatrołapów itp.,
    - b) ograniczenie wysokości zabudowy do 8,00 m,
    - c) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją poddasza włącznie),
    - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie jednej działki budowlanej:  
- do 300 m<sup>2</sup>, (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych,
    - e) ograniczenie w budynkach rozbudowywanych i budowanych dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 15 m,
    - f) nakaz sytuowania kalenic projektowanych obiektów prostopadle lub równolegle do kalenicy najbliższego budynku mieszkalnego,
    - g) ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,4.,
    - h) 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) 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, za wyjątkiem terenu 4.16 MN gdzie dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 800,0m<sup>2</sup>, z nakazem zapewnienia dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek,

- 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: 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 terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.28 RM, 4.30 RM, 4.31 RM, 4.33 RM, 4.38 RM, 4.39a RM, 4.55 RM, 4.61 RM** - plan ustala

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia usług oraz działalności rolniczej oraz na terenie 4.30 RM hodowli koni,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- b) zakaz budowy nowych obiektów za wyjątkiem: dopuszczenie budowy budynku mieszkalnego – jednorodzinnego na terenie 4.55 RM i 4.30 RM w lokalizacji wskazanej linią zabudowy,
- c) dopuszczenie zmian konstrukcyjnych dachów, wymiany ich pokryć oraz zmian kolorystyki elewacji,
- d) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
- e) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz ich adaptacji dla prowadzenia działalności usługowej oraz działalności rolniczej,
- f) 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,
- g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci 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;

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, zakazów i ograniczeń 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 zewnętrznego obrysu elewacji frontowych budynków mieszkalnych z dopuszczeniem budowy/przebudowy klatek schodowych, ganków, schodów wejściowych itp.,
- b) ograniczenie wysokości zabudowy do 10,00 m,
- c) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją poddasza łącznie),
- d) ograniczenie w budynkach rozbudowywanych i budowanych dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20 m dla budynków mieszkalnych,
- e) dopuszczenie powiększenia powierzchni zabudowy poprzez rozbudowę istniejących obiektów o 10% w stosunku do powierzchni istniejącej,
- f) w nowoprojektowanych obiektach mieszkalnych nakaz:
  - stosowania dachu wielospadowego lub dwuspadowego o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni z nakazem usytuowania kalenicy prostopadle lub równoległe do frontu działki,
  - ograniczenie ilości kondygnacji do trzech licząc z kondygnacją zwartą w dachu (poddasze),
  - dopuszczenie podpiwniczenia obiektów mieszkalnych,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy do 250 m<sup>2</sup>,
- g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% ich powierzchni użytkowej,
- h) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
- i) 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) szczegółowe 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: nie ustala się nakazów w tym zakresie,

## Rozdział 2 Tereny produkcji rolnej §24.

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.25 RU, 4.26 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 terenu,
    - 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: dla terenu 4.25 RU który zgodnie z rysunkiem planu leży w obrębie strefy ochrony stanowiska archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §6** uchwały
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; nakaz pozostawienie pasa zieleni o szerokości min. 20 m wzdłuż linii brzegowej jeziora na wykonanie ciągu pieszo – jezdnego,
  - 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 obiektu mieszkalnego oraz obiektów towarzyszących funkcji mieszkalnej) do:
      - dla terenu 4.25 RU do 4500,0m<sup>2</sup>
      - dla terenu 4.26 RU do 1000,0 m<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 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 wprowadzania innych funkcji niż podstawowa,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie,

### **Rozdział 3**

#### **Tereny zieleni urządzonej, leśne, rolnicze i wód śródlądowych**

#### **§25.**

1. Dla terenów z funkcją podstawową tereny zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.15 ZP** - plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej – parkowej,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
    - a) nie dopuszcza się wprowadzenia jakiegokolwiek zabudowy,
    - b) dopuszcza się wprowadzanie obiektów małej architektury i oświetlenia,
    - c) dopuszcza się budowę ciągu pieszo rowerowego wzdłuż linii brzegowej jeziora,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu,
    - b) dopuszczenie wprowadzania komponowanych zespołów zieleni niskiej i wysokiej,
  - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się wprowadzanie ujednoczonych ciągów pieszych oraz elementów oświetlenia i małej architektury,
  - 5) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń i ograniczeń dotyczących:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
    - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
    - 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,
  
2. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.1 ZN, 4.2 ZN, 4.3 ZN, 4.4 ZN** - plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenu: zieleń 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: na terenie 4.4 ZN dopuszcza się podział na działki,
  - 5) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń i ograniczeń dotyczących:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
    - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
    - c) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii 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 istniejących terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.1 ZL, 4.2 ZL, 4.3 ZL** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenu: lasy,

- 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 w otoczeniu obszarów leśnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) zakaz zabudowy,
    - b) zakaz użytkowania terenu w sposób niezwiązany z gospodarką leśną.
  - 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 linii 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,
4. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny rolnicze, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.1 R, 4.2 R, 4.3 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 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,
5. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny wód śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.1 WS, 4.2 WS, 4.3 WS, 4.4 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) w obszarze jeziora 4.2 WS i 4.3 WS oraz łączącego je ciek dopuszcza się użytkowanie związane z turystyką i sportem wodnym – spływy kajakowe,
    - c) 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 4**

#### **Tereny infrastruktury technicznej**

#### **§26.**

1. Dla terenu z funkcją podstawową tereny obiektów i urządzeń energetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4.35 E, 4.5 aE, 4.23 E, 4.50a E**, - plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: tereny obiektów i urządzeń elektroenergetyki,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszczenie utrzymania i modernizacji istniejących obiektów, powiązanej z ze zmianą jego wystroju zewnętrznego i pokrycia dachowego,

- b) dopuszczenie wprowadzania nowych obiektów związanych z funkcją podstawową terenu,
- c) dopuszczenie wprowadzania nowych urządzeń związanych z ustaloną w planie funkcją terenu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu,
  - b) dopuszczenie wprowadzenia zieleni izolacyjnej,
  - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leżą w obrębie strefy ochrony stanowiska archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §6** uchwały,
- 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 utrzymania istniejącej wysokości obiektu,
  - b) dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń o kubaturze, powierzchni zabudowy i wysokości dostosowanej do potrzeb technologicznych dla funkcji podstawowej terenu,
  - c) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,8.,
- 7) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zakaz podziału nieruchomości,

