

**UCHWAŁA XX/144/2012  
RADY GMINY BORÓW  
z dnia 11 grudnia 2012 roku.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,  
obręb wsi Boreczek.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą Nr IX/60/2007 Rady Gminy Borów z dnia 15 maja 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb wsi Boreczek oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Borów” przyjętego uchwałą Nr XXXVI/223/2010 z dnia 8 lutego 2010r., Rada Gminy Borów uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**

**Ustalenia ogólne.**

**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb wsi Boreczek, zwany dalej planem.

- 1) załącznikiem Nr1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem Nr2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 3) załącznikiem Nr3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

**§ 2**

1. Plan obejmuje obszar położony w granicy obręb geodezyjnego wsi Boreczek z wyłączeniem terenów zamkniętych, ustalonych decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

1.Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i granicami opracowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolem MM;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 5) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem U,MN;
- 6) tereny zabudowy usługowej, sportu i rekreacji, oznaczone symbolem U,US;
- 7) tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz usługami, oznaczone symbolem P,U;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 9) lasy, oznaczone symbolem ZL;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 11) tereny wód śródlądowych- cieki wodne, oznaczone symbolem WS;
- 12) tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KD-Z;
- 13) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KD-L;
- 14) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KD-D;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 16) tereny wydzielonych ciągów pieszych, oznaczone symbolem KP;
- 17) tereny wydzielonych ciągów pieszo- jezdnych, oznaczone symbolem KPJ;
- 18) tereny komunikacji kolejowej i infrastruktury technicznej- elektroenergetyka, oznaczone symbolem KK/E;

2.Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) funkcje terenów oznaczone symbolami;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- 7) granica strefy obserwacji archeologicznej,
- 8) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji;
- 10) szpaler drzew;

3.Na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących tym obiektom budowlanym oraz infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;

**§ 4**

Ilekrót w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach szczególnych i odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której powinna stanąć ściana frontowa budynku. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się realizację wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp i podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów oraz infrastruktury technicznej;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp i podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów oraz infrastruktury technicznej;
- 6) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych;

- 7) „terenie”, „terenie jednostki” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami alfanumerycznymi;
- 8) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć formę zagospodarowania lub działalności, która jest przeważająca lub dominująca na danym terenie lub w obiekcie;
- 9) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkową formę zagospodarowania lub działalności, która nie koliduje z jego przeznaczeniem podstawowym i nie zmienia generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 10) „wbudowane lokale usługowe” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o mieszkaniowej funkcji podstawowej;
- 11) „terenie drogi wewnętrznej” – należy przez to rozumieć drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, zapewniające dostęp do działek budowlanych;
- 12) „wysokości budynku” – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 13) „wysokości budowli” - należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu do najwyższego położonego elementu budowli;
- 14) „infrastrukturze technicznej” – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.
- 15) „wielkogabarytowych nośnikach reklamowych” - należy przez to rozumieć wolnostojące obiekty budowlane przeznaczone do ekspozycji reklam o powierzchni ekspozycji przekraczającej 3m<sup>2</sup>;
- 16) „wskaźniku zabudowy nieruchomości” – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na nieruchomości do powierzchni tej nieruchomości;
- 17) „dachu dwuspadowym”- należy przez to rozumieć układ dachu, w którym budynek lub w przypadku budynku o złożonym rzucie poziomym każdy z segmentów budynku, przekryty jest dachem o dwóch głównych połaciach i posiada ściany szczytowe;
- 18) „orientacyjnej linii wewnętrznego podziału terenów o tym samym sposobie użytkowania” – należy przez to rozumieć linię określającą ewentualny podział terenu na działki budowlane;
- 19) „teren zabudowy mieszanej”- należy przez to rozumieć teren gdzie możliwa jest realizacja zabudowy zarówno mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz gdzie dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej na cele usługowe i inne dopuszczone w ramach jednostki funkcje nierolnicze;

## § 5

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) tereny jednostek MN stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny jednostek U,US i ZP stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny jednostek MN/U, MM i U,MN stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku lokalizacji na terenach jednostek P,U, U i U,US obiektów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w tych obiektach;
- 6) w przypadku stwierdzenia możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji lub ponadnormatywnego oddziaływania hałasu należy wprowadzić rozwiązania techniczne służące ograniczeniu niekorzystnego oddziaływania powodowanego emisją substancji lub hałasu do powietrza (np. ekrany akustyczne, szpalery zieleni izolacyjnej);
- 7) wzdłuż cieków wodnych obowiązuje zachowanie ochronnego pasa zieleni o szerokości minimum 10 metrów, z zakazem zabudowy i utwardzania terenu;
- 8) zakazuje się realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 metrów od granicy cieków wodnych;
- 9) w zagospodarowaniu terenów wzdłuż istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV należy uwzględnić ograniczenia wynikające z ustalonej przez zarządcę sieci stref kontrolowanych, gdzie występują przekroczenia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego;
- 10) w zagospodarowaniu terenów wzdłuż istniejących napowietrznych linii średniego napięcia należy uwzględnić ograniczenia wynikające z ustalonej przez zarządcę sieci stref kontrolowanych, gdzie występują przekroczenia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego;

## § 6

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą teren zespołu pałacowego z folwarkiem i parkiem, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
  - a) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie zabudowy zespołu;
  - b) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, powierzchni murów i otworów oraz kolorystyki z użyciem tradycyjnych, charakterystycznych dla lokalnej historycznej zabudowy materiałów;
  - c) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
  - d) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowego zespołu budowlanego i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje;
  - e) zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych, budowę silosów dopuszcza się jedynie jako wbudowane w obiekty folwarczne lub w formie obudowanej w miejscu nieistniejących obiektów historycznych;
  - f) zakazuje się realizacji oraz rozbudowy obiektów tymczasowych;
  - g) zakazuje się wprowadzanie przegrodzeń dzielących optycznie zespół;
  - h) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
  - i) forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do ogrodzeń historycznych;

- j) zakazuje się realizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
  - k) należy zachować nawierzchnie brukowane;
  - l) na terenie parku i ogrodu ozdobnego zakazuje się dalszych podziałów nieruchomości i wznoszenia nowych zabudowań;
- 2) na całym terenie objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także na obszarze wsi o metryce średniowiecznej w granicach jej współczesnego siedliska), wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, gdzie dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych;
  - 5) ustala się ochronę następujących obiektów znajdujących się w zasobie wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
    - a) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Boreczek wraz z zabudową;
    - b) zespół pałacowo- folwarczny nr 21,22,23, w skład którego wchodzi: pałac nr 21a, budynek mieszkalny, budynek inwentarski, stodoła, stajnia I, stajnia II, studnia, brama z murem, park dworski i ogród ozdobny;
    - c) zespół Wytwórni Pasz Treściwych nr 2, w skład którego wchodzi: Wytwórnia Pasz Treściwych, Wytwórnia Pasz- dawny magazyn zbożowy;
    - d) budynek mieszkalny nr 15;
    - e) budynek mieszkalny nr 16;
    - f) budynek mieszkalny nr 17;
    - g) budynek mieszkalny nr 18;
    - h) budynek mieszkalny nr 19;
    - i) budynek mieszkalny nr 24;
    - j) budynek mieszkalny nr 25.
  - 6) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany przy czym nie powoduje to zmiany ustaleń planu;
  - 7) dla obiektów znajdujących się w zasobie wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:
    - a) ustala się obowiązek zachowania ich bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
    - b) należy zachować, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
    - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
    - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
    - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
    - f) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
    - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,

## § 7

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

## § 8

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 2) dopuszcza się poszerzenie istniejących dróg w trakcie ich modernizacji;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

## § 9

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych po uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem terenu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Boreczek, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne dla celów bytowych i technologicznych.
- 4) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** obowiązują następujące ustalenia:
  - a) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych grawitacyjno-tłoczonym systemem kanalizacji sanitarnej wsi Boreczek, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - b) ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora;
  - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych;
  - d) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.
- 5) w zakresie **kanalizacji deszczowej** obowiązują następujące ustalenia:

- a) wody opadowe z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek należy odprowadzać na teren własny lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - b) zanieczyszczenia powstające na obszarach utwardzonych placów i dróg wewnętrznych należy neutralizować;
  - c) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia tam powstające winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej poprzez zainstalowanie odpowiednich urządzeń dla separacji substancji ropopochodnych na terenie inwestora.
- 6) w zakresie **elektroenergetyki** obowiązują następujące ustalenia:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci;
    - b) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii energetycznych, a także ich przełożenie (skablowanie);
    - c) ustala się strefę ochronną wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia 20kV w odległości 3 metrów od osi skrajnej linii, w granicach której realizacja zabudowy wymaga przełożenia lub skablowania sieci w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
    - d) ustala się strefę ochronną wzdłuż napowietrznych linii wysokiego napięcia 110kV w odległości 20 metrów od osi skrajnej linii, w zagospodarowaniu której należy uwzględnić ograniczenia wynikające z oddziaływania sieci;
    - e) dopuszcza się przebudowę istniejących stacji transformatorowych;
    - f) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** obowiązują następujące ustalenia:
    - a) dopuszcza się realizację rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
    - b) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
  - 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** obowiązują następujące ustalenia:
    - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
    - b) w nowoprojektowanych kotłowniach należy użyć jako czynnika grzewczego systemów ekologicznych spełniających rygory przepisów o ochronie środowiska i nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
  - 9) w zakresie **telekomunikacji** obowiązują następujące ustalenia:
    - a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
    - b) dopuszcza się lokalizację masztów radiowo-telekomunikacyjnych, pod warunkiem, że ich lokalizacja jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
    - c) rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci;
    - d) proponuje się lokalizację masztów radiowo-telekomunikacyjnych na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami: U i P,U.
  - 10) w zakresie **gospodarowania odpadami** obowiązują następujące ustalenia:
    - a) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym gminnym planem gospodarki odpadami;
    - b) odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych;
    - c) odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych; odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub utylizację tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia;
    - d) masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych.
  - 11) w zakresie **melioracji** obowiązują następujące ustalenia:
    - a) w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić zarządcę sieci oraz dokonać naprawy układu drenażowego;
    - b) ustala się obowiązki uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci;
    - c) dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach uzgodnionych z ich zarządcami;
    - d) zagospodarowanie działek powinno zapewniać dostęp do rowów melioracyjnych, celem okresowej konserwacji.

## § 10

### Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

## Rozdział 2.

### Ustalenia szczegółowe.

#### § 11

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem **IU,MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa wraz z handlem hurtowym, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: parkingi, komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzone;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) na terenie jednostki elementarnej występują zabytki nieruchome figurujące w wykazie zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia §6;
  - 2) teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia §6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej terenu 2P,U;
  - 2) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych i wiat;
  - 3) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 4) ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;

- 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na trzy;
  - 6) wysokość budynków nie może być większa niż 12 metrów;
  - 7) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 8) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 30° do 50°;
  - 9) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, matowej, w odcieniach czerwieni;
  - 10) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,4;
  - 11) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,4;
  - 12) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding).
- 4.W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej ustala się na 20 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
  - 4) w przypadku braku możliwości kontynuowania przebiegu wydzielonej drogi wewnętrznej należy zakończyć ją placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
- 5.W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
- 1) na terenie działki należy zapewnić, co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 2) dopuszcza się realizację jednego nowego wjazdu z drogi zbiorczej na drogę wewnętrzną;
  - 3) nowe wjazdy na posesje należy realizować z drogi wewnętrznej;
  - 4) lokalizacja drogi wewnętrznej musi uwzględniać konieczność zapewnienia dostępu do terenów rolnych;
  - 5) ustala się minimalną szerokość drogi wewnętrznej na 10 metrów.

## § 12

1. Ustala się teren aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz usługami, oznaczony symbolem **2P,U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa.
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia §6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej z terenem komunikacji kolejowej, lecz nie mniej niż 20 metrów od osi skrajnego toru;
    - c) w odległości 20 metrów od linii rozgraniczającej z terenem 1U,MN;
  - 2) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,6;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 0,3;
  - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 18 metrów;
  - 5) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 49 metrów;
  - 6) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia.
  - 7) w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje realizacja szpaleru drzew;
  - 8) dopuszcza się lokalizację wielkogabarytowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 5 metrów;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5000m<sup>2</sup>;
  - 2) warunek określony w pkt 1 nie obowiązuje w przypadku wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) lub drogi wewnętrzne;
  - 3) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznych, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających lub przez ustanowienie służebności przejazdu;
  - 4) minimalną szerokość frontu działki budowlanej ustala się na 30 metrów;
  - 5) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
  - 6) w przypadku braku możliwości kontynuowania przebiegu wydzielonej drogi wewnętrznej należy zakończyć ją placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne, a wody z tych nawierzchni po uprzednim zneutralizowaniu za pomocą separatorów substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych odprowadzić do zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
  - 2) dopuszcza się realizację obiektów związanych z komunikacją kolejową, w tym bocznic kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się realizację jednego nowego wjazdu z drogi zbiorczej na realizowaną w ramach jednostki elementarnej drogę wewnętrzną;
  - 4) nowe wjazdy na posesje należy realizować z drogi wewnętrznej;
  - 5) na terenie działki należy zapewnić, co najmniej:
    - a) jedno stałe miejsce postojowe na 500m<sup>2</sup> powierzchni składowej;
    - b) jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
    - c) jedno miejsce postojowe na dwa stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych.

## § 13

1. Ustala się teren aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz usługami, oznaczony symbolem **3P,U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa.
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń;

- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) na terenie jednostki elementarnej występują zabytki nieruchome figurujące w wykazie zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia §6;
  - 2) teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia §6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej z terenem komunikacji kolejowej, lecz nie mniej niż 20 metrów od osi skrajnego toru;
    - c) w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej z terenem 4U,US;
  - 2) ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 3) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,5;
  - 4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 0,3;
  - 5) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 18 metrów;
  - 6) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 49 metrów;
  - 7) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia.
  - 8) dopuszcza się lokalizację wielkogabarytowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 5 metrów;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 4000m<sup>2</sup>;
  - 2) warunek określony w pkt 1 nie obowiązuje w przypadku wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) lub drogi wewnętrzne;
  - 3) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznych, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających lub przez ustanowienie służebności przejazdu;
  - 4) minimalną szerokość frontu działki budowlanej ustala się na 30 metrów;
  - 5) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
  - 6) w przypadku braku możliwości kontynuowania przebiegu wydzielonej drogi wewnętrznej należy zakończyć ją placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne, a wody z tych nawierzchni po uprzednim zneutralizowaniu za pomocą separatorów substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych odprowadzić do zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
  - 2) dopuszcza się realizację obiektów związanych z komunikacją kolejową, w tym bocznic kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się realizację jednego nowego wjazdu z drogi zbiorczej na realizowaną w ramach jednostki elementarnej drogę wewnętrzną;
  - 4) nowe wjazdy na posesje należy realizować z drogi wewnętrznej;
  - 5) na terenie działki należy zapewnić, co najmniej:
    - a) jedno stałe miejsce postojowe na 500m<sup>2</sup> powierzchni składowej;
    - b) jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
    - c) jedno miejsce postojowe na dwa stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych.

#### § 14

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **4U,US**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa wraz z handlem hurtowym, obiekty sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń, lokal mieszkalny w budynku usługowym;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej z terenem 3P,U;
    - c) w odległości 20 metrów od linii rozgraniczającej z terenem 5MN/U;
  - 2) dopuszcza się wydzielanie lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
  - 3) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 4) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 5) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 6) w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje realizacja szpaleru drzew;
  - 7) ustala się maksymalną wysokość budynków na 15 metrów;
  - 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 9) ustala się obowiązek realizacji budynków z symetrycznym dachem, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z wyłączeniem obiektów sportu i rekreacji, dla których nie ustala się szczególnych parametrów dotyczących formy i kształtu dachów;
  - 10) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni, z wyłączeniem obiektów sportu i rekreacji, dla których nie ustala się szczególnych parametrów dotyczących pokrycia dachów;
  - 11) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding).
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej, przeznaczonej pod zabudowę usługową, nie może być mniejsza niż 5000m<sup>2</sup>;
  - 2) warunek określony w pkt 1 nie obowiązuje w przypadku wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje

- transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) lub drogi wewnętrznej;
- 3) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznych, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających lub przez ustanowienie służebności przejazdu;
  - 4) minimalną szerokość frontu działki budowlanej ustala się na 30 metrów;
  - 5) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
  - 6) w przypadku braku możliwości kontynuowania przebiegu wydzielonej drogi wewnętrznej należy zakończyć ją placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne, a wody z tych nawierzchni po uprzednim zneutralizowaniu za pomocą separatorów substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych odprowadzić do zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
  - 2) dopuszcza się realizację jednego nowego wjazdu z drogi zbiorczej na realizowaną w ramach jednostki elementarnej drogę wewnętrzną;
  - 3) nowe wjazdy na posesje należy realizować z drogi wewnętrznej;
  - 4) na terenie działki należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a w przypadku niekubaturowych obiektów sportowych należy zapewnić dodatkowo 10 miejsc postojowych;

#### § 15

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **5MN/U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowane lokale usługowe;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 40% terenu wydzielonej działki;
  - 4) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej z terenem 4U/US;
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
    - b) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych;
  - 2) od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 10) na terenie działki należy zapewnić, co najmniej dwa stałe miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej ustala się na 18 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) wjazd na wydzieloną działkę budowlaną należy realizować z dróg wewnętrznych, a w przypadku działek mających dostęp jedynie z dróg publicznych wjazd należy zapewnić z drogi o niższej klasie;
  - 2) na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

#### § 16

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **6MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej ciągu pieszego;
    - b) w odległości 4 metrów od linii rozgraniczającej z terenem R;
    - c) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
    - d) w odległości 9 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;

- 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
- 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
- 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
- 10) na terenie działki należy zapewnić co najmniej dwa stałe miejsca postojowe;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej ustala się na 18 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

#### § 17

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **7MN/U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowane lokale usługowe;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 40% terenu wydzielonej działki;
  - 4) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej ciągu pieszego;
    - c) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
    - d) w odległości 9 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 5) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 6) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 7) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
  - 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 9) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 10) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej ustala się na 18 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) wjazd na wydzieloną działkę budowlaną należy realizować z dróg wewnętrznych, a w przypadku działek mających dostęp jedynie z dróg publicznych wjazd należy zapewnić z drogi o niższej klasie;
  - 2) na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

#### § 18

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **8MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej ciągu pieszego;
    - c) w odległości 9 metrów od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>;



- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 metrów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji wjazdów z drogi zbiorczej;
  - 2) na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

#### § 19

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **9MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej ciągu pieszego;
    - b) w odległości 4 metrów od linii rozgraniczającej z terenem R;
    - c) w odległości 9 metrów od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 10) na terenie działki należy zapewnić co najmniej dwa stałe miejsca postojowe;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

#### § 20

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **10MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej ciągu pieszego;
    - b) w odległości 4 metrów od linii rozgraniczającej z terenem R;
    - c) w odległości 9 metrów od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych;
  - 2) obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 3) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 5) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 6) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 7) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
  - 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 9) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 10) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 11) na terenie działki należy zapewnić co najmniej dwa stałe miejsca postojowe;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 metrów i nie większą niż 30;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

#### § 21

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **11MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej ciągu pieszego;
    - c) w odległości 9 metrów od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 metrów i nie większą niż 30;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji wjazdów z drogi zbiorczej;
  - 2) na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

## § 22

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **12MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej ciągu pieszego;
    - c) w odległości 9 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 10) na terenie działki należy zapewnić co najmniej dwa stałe miejsca postojowe;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 metrów i nie większą niż 30;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji wjazdów z drogi zbiorczej;
  - 2) na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

## § 23

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **13MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 4 metry od linii rozgraniczającej z terenem R;
    - b) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej ciągu pieszego;
    - c) w odległości 9 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;

- 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
- 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
- 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
- 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
- 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

#### § 24

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **14MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
    - c) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 2) zakazuje się realizacji wjazdów z drogi zbiorczej;

#### § 25

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **15MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
    - c) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających drogi dojazdowej;
    - d) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających drogi lokalnej;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) zakazuje się realizacji wjazdów z drogi zbiorczej;

#### § 26

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **16MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających drogi lokalnej;
    - c) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 2) zakazuje się realizacji wjazdów z drogi zbiorczej;

#### § 27

1. Ustala się teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem **17MM**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
    - b) zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowane lokale usługowe;
    - c) zabudowa wielorodzinna w ramach istniejącej, adaptowanej na cele mieszkaniowe zabudowy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) na terenie jednostki elementarnej występują zabytki nieruchome figurujące w wykazie zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
  - 2) teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających dróg dojazdowych;
    - c) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających dróg lokalnych;
    - d) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 5) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 6) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 500m<sup>2</sup>;
  - 7) dopuszcza się stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
  - 8) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 9) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
  - 10) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, matowej, w odcieniach czerwieni lub materiału dachówkopodobnego, matowego, w odcieniach czerwieni;
  - 11) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 12) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

2) zakazuje się realizacji wjazdów z drogi zbiorczej;

## § 28

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **18MN/U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowane lokale usługowe;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
    - c) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 5) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 6) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 7) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 45° do 50°;
  - 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, matowej, w odcieniach czerwieni lub materiału dachówkopodobnego, matowego, w odcieniach czerwieni;
  - 9) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 10) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji nowych wjazdów z drogi zbiorczej;
  - 2) na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

## § 29

1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **19ZP**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: park;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: ścieżki piesze i rowerowe;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) teren jednostki elementarnej znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
  - 2) teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
  - 3) park podworski figuruje w ewidencji zabytków – w odniesieniu do obiektów zlokalizowanych na terenie parku obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji nowych budynków;
  - 2) zabrania się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 3) zakazuje się realizacji nośników reklamowych;
  - 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
  - 5) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 6) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych;
  - 7) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,8;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenie: zakazuje się wtórnego podziału nieruchomości;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenie: zakazuje się realizacji wjazdów z drogi zbiorczej;

## § 30

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem **20U,MN**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) podstawowe: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) uzupełniające: zieleni towarzysząca, drogi wewnętrzne, parkingi;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) teren jednostki elementarnej znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
  - 2) teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
  - 3) na terenie jednostki elementarnej występują zabytki nieruchome figurujące w wykazie zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) lokalizacja nowej zabudowy poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków;

- 3) liczba kondygnacji naziemnych w budynkach nie może być większa niż dwie;
- 4) wysokość noworealizowanych budynków nie może być większa niż 10 metrów;
- 5) ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
- 6) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
- 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym lub materiału dachówkopodobnego w kolorze czerwonym matowym;
- 8) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) na terenie należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 2) zakazuje się realizacji wjazdów z drogi zbiorczej;
  - 3) dojazd do obiektów należy zapewnić systemem dróg wewnętrznych;

### § 31

1. Ustala się teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem **21MM**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
    - b) zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowane lokale usługowe;
    - c) zabudowa wielorodzinna w ramach istniejącej, adaptowanej na cele mieszkaniowe zabudowy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) na terenie jednostki elementarnej występuje zabytek nieruchomy figurujący w wykazie zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
  - 2) teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej terenu ZP;
    - b) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego;
    - c) w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej jednostki 20U,MN;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 5) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 6) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 7) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
  - 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, matowej, w odcieniach czerwieni lub materiału dachówkopodobnego, matowego, w odcieniach czerwieni;
  - 9) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 10) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie:
 na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

### § 32

1. Ustala się teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem **22MM**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
    - b) zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowane lokale usługowe;
    - c) zabudowa wielorodzinna w ramach istniejącej, adaptowanej na cele mieszkaniowe zabudowy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) na terenie jednostki elementarnej występuje zabytek nieruchomy figurujący w wykazie zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia §6;
  - 2) teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego;

- b) w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej z terenem zamkniętym lecz nie mniej niż 20 metrów od osi skrajnego toru;
- c) w odległości 4 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
- d) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
- 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
- 3) ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
- 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
- 5) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
- 6) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
- 7) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
- 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, matowej, w odcieniach czerwieni lub materiału dachówkopodobnego, matowego, w odcieniach czerwieni;
- 9) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
- 10) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
- 5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

### § 33

- 1. Ustala się teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem **23MM**;
- 2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
    - b) zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowane lokale usługowe;
    - c) zabudowa wielorodzinna w ramach istniejącej, adaptowanej na cele mieszkaniowe zabudowy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
- 3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
- 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu, w tym w odległości 4 metrów od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 5) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 6) dopuszcza się stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
  - 7) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 8) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
  - 9) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, matowej, w odcieniach czerwieni lub materiału dachówkopodobnego, matowego, w odcieniach czerwieni;
  - 10) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 11) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
- 5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

### § 34

- 1. Ustala się teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem **24MM**;
- 2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza;
    - b) zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowane lokale usługowe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
  - 4) zakazuje się realizacji obiektów służących działalności hodowlanej przekraczającej 3 DJP;
- 3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
- 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;

- a) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego;
- b) w odległości 7 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
- c) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
- 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
- 3) ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
- 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
- 5) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
- 6) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
- 7) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
- 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, matowej, w odcieniach czerwieni lub materiału dachówkopodobnego, matowego, w odcieniach czerwieni;
- 9) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
- 10) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 700m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

### § 35

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **25MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
    - a) w odległości 7 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
    - b) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i drogi wewnętrznej;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

### § 36

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **26MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
    - a) w odległości 7 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KD-L2;
    - b) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KD-L3;
    - c) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
    - d) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;



- 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie:  
na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

#### § 37

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **27MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 7 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KD-L2;
    - b) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KD-L3;
    - c) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 40° do 50°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie:  
na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

#### § 38

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **28MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
    - b) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych;
    - c) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie:  
na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

#### § 39

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **29MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wbudowane lokale usługowe;

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych;
    - b) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 8) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 9) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

#### § 40

1. Ustala się teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem **30U,MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: komunikacja wewnętrzna, parkingi;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 7 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KD-L2;
    - b) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KD-L3;
    - c) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,4;
  - 5) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych i wiat;
  - 6) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
  - 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 8) ustala się obowiązek realizacji budynków z symetrycznym dachem, o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
  - 9) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 10) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding).
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 2) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznych, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających;
  - 3) w przypadku braku możliwości kontynuowania przebiegu wydzielonej drogi wewnętrznej należy zakończyć ją placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.

#### § 41

1. Ustala się teren aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz usługami, oznaczony symbolem **31P,U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa.
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urządzonej;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 4 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej;
    - b) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej dróg lokalnych;
    - c) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;

- d) w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej z terenem komunikacji kolejowej lecz nie mniej niż 20 metrów od osi skrajnego toru zlokalizowanego na terenie zamkniętym;
  - 2) ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 3) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,5;
  - 4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,3;
  - 5) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 24 metry;
  - 6) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 49 metrów;
  - 7) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia;
  - 8) dopuszcza się lokalizację wielkogabarytowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o wysokościach nie większych niż 10 metrów;
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 4000m<sup>2</sup>;
  - 2) warunek określony w pkt 1 nie obowiązuje w przypadku wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) lub drogi wewnętrznej;
  - 3) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznych, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 15 metrów w liniach rozgraniczających lub przez ustanowienie służebności przejazdu;
  - 4) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 metrów;
  - 5) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
  - 6) w przypadku braku możliwości kontynuowania przebiegu wydzielonej drogi wewnętrznej należy zakończyć ją placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne, a wody z tych nawierzchni po uprzednim zneutralizowaniu za pomocą separatorów substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych odprowadzić do zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
  - 2) dopuszcza się realizację obiektów związanych z komunikacją kolejową, w tym bocznic kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zakazuje się realizacji wjazdów z drogi zbiorczej;
  - 4) na terenie działki należy zapewnić, co najmniej:
    - a) jedno stałe miejsca postojowe na 500m<sup>2</sup> powierzchni składowej;
    - b) jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
    - c) jedno miejsce postojowe na dwa stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych.

#### § 42

- 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej i infrastruktury technicznej- elektroenergetyka, oznaczony symbolem **32KK/E**;
- 2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: parkingi, komunikacja wewnętrzna;
  - 3) zakazuje się realizacji budynków nie związanych z obsługą sieci elektroenergetycznej i komunikacji kolejowej;
- 3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
- 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nie ustala się szczególnych zasad parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 2) wszelkie modernizacje, przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku należy uzgodnić z zarządcą kolei;
- 5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;

#### § 43

- 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **33MN/U**;
- 2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowane lokale usługowe;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
- 3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia §6;
- 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
    - b) w odpowiedzi na odległości 4 metrów od linii rozgraniczającej terenu P,U;
  - 2) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;
  - 4) ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 6) wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 7) ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;

- 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni, za wyjątkiem dachów płaskich;
  - 9) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 10) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,5;
6. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe, a w przypadku realizacji zabudowy usługowej dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

#### § 44

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **34U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, składy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: lokale mieszkalne, parkingi, komunikacja wewnętrzna, zieleni urządzonej;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu:
    - a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
    - b) w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej z terenem komunikacji kolejowej, lecz nie mniej niż 20 metrów od osi skrajnego toru;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
  - 3) od strony drogi publicznej obsługującej działkę ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych;
  - 4) ustala się wskaźnik zabudowy nieruchomości nie większy niż 0,3;
  - 5) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,4;
  - 6) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych i wiat;
  - 7) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
  - 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 9) ustala się obowiązek realizacji budynków z symetrycznym dachem, o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
  - 10) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - 11) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding).
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 metrów;
  - 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

#### § 45

1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW1**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni niska;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: tereny jednostek elementarnych znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 12 metrów;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkoformatowych nośników reklamowych;
  - 4) dopuszcza się realizację utwardzonych chodników;
  - 5) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 6) ustala się możliwość realizacji wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej;

#### § 46

1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW2**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni niska;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostek elementarnych znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 10 metrów;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkoformatowych nośników reklamowych;
  - 4) dopuszcza się realizację utwardzonych chodników;
  - 5) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 6) ustala się możliwość realizacji wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej;

#### § 47

1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW3**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni niska;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkoformatowych nośników reklamowych;
  - 4) dopuszcza się realizację utwardzonych chodników;
  - 5) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 6) ustala się możliwość realizacji wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej;

#### § 48

1. Ustala się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem **KPJ**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 2) przeznaczenie podstawowe terenu: ciągi pieszo-jezdne;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenie: tereny jednostek elementarnych znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 5 metrów;
  - 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkoformatowych nośników reklamowych;
  - 3) zakazuje się stosowania nawierzchni bitumicznych na chodnikach i ścieżkach rowerowych;
  - 4) zagospodarowanie ciągu powinno umożliwiać awaryjny przejazd pojazdów uprzywilejowanych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew i krzewów;
  - 6) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 7) ustala się możliwość realizacji wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej;

#### § 49

1. Ustala się tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolem **KP**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciągi piesze;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenie: tereny jednostek elementarnych znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 3 metry;
  - 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkoformatowych nośników reklamowych;
  - 3) zakazuje się ruchu pojazdów samochodowych;
  - 4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 6) zakazuje się stosowania nawierzchni bitumicznych na chodnikach i ścieżkach rowerowych;
  - 7) dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew i krzewów;
  - 8) ustala się możliwość realizacji wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej;

#### § 50

1. Ustala się tereny drogi publicznej –zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenie: część terenów jednostek elementarnych znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dążyć należy do ograniczenia liczby wyjazdów i wjazdów na tereny przyległe poprzez ich grupowanie;
  - 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 20 metrów;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) teren jednostki stanowi obszar przestrzeni publicznej;
  - 2) na całej długości obowiązują przynajmniej z jednej strony jezdni chodnik o szerokości minimum 1,5 metra;
  - 3) dopuszcza się realizację wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury, a także obiektów mających na celu zmniejszenie oddziaływania drogi- zieleni izolacyjnej, ekranów akustycznych;
  - 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkogabarytowych nośników reklamowych;
  - 5) wzdłuż jezdni należy zrealizować szpaler drzew;

#### § 51

1. Ustala się teren drogi publicznej –lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-L1**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga lokalna;

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: część terenu jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dążyć należy do ograniczenia liczby wyjazdów i wjazdów na tereny przyległe poprzez ich grupowanie;
  - 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 25 metrów;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) teren jednostki stanowi obszar przestrzeni publicznej;
  - 2) na całej długości obowiązuje przynajmniej z jednej strony jezdni chodnik o szerokości minimum 1,5 metra;
  - 3) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 metry;
  - 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
  - 5) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkogabarytowych nośników reklamowych;

## § 52

1. Ustala się teren drogi publicznej –lokalnej , oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-L2**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: droga lokalna;
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dążyć należy do ograniczenia liczby wyjazdów i wjazdów na tereny przyległe poprzez ich grupowanie;
  - 2) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) teren jednostki stanowi obszar przestrzeni publicznej;
  - 2) na całej długości obowiązuje przynajmniej z jednej strony jezdni chodnik o szerokości minimum 1,5 metra;
  - 3) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 metry;
  - 4) należy zachować nawierzchnie brukowane;
  - 5) należy zachować nasadzenia przydrożne;
  - 6) należy zachować istniejącą kapliczkę;
  - 7) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
  - 8) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkogabarytowych nośników reklamowych;

## § 53

1. Ustala się tereny dróg publicznych –lokalnych , oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-L3, KDL-4**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga lokalna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: tereny jednostek elementarnych znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dążyć należy do ograniczenia liczby wyjazdów i wjazdów na tereny przyległe poprzez ich grupowanie;
  - 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 20 metrów;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) teren jednostki stanowi obszar przestrzeni publicznej;
  - 2) na całej długości obowiązuje przynajmniej z jednej strony jezdni chodnik o szerokości minimum 1,5 metra;
  - 3) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 metry;
  - 4) wzdłuż jezdni należy zrealizować szpaler drzew;
  - 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
  - 6) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkogabarytowych nośników reklamowych;

## § 54

1. Ustala się tereny dróg publicznych –dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-D1**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: tereny jednostek elementarnych znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie:

ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 12 metrów;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) teren jednostki stanowi obszar przestrzeni publicznej;
  - 2) na całej długości obowiązuje przynajmniej z jednej strony jezdni chodnik o szerokości minimum 1,5 metra;
  - 3) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
  - 4) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
  - 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkogabarytowych nośników reklamowych;

## § 55

1. Ustala się teren drogi publicznej –dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **KD-D2**;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenie:

ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających z możliwością poszerzenia w trakcie modernizacji;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) teren jednostki stanowi obszar przestrzeni publicznej;
  - 2) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
  - 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
  - 5) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego;
  - 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz wielkogabarytowych nośników reklamowych;

#### § 56

1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: tereny upraw rolnych;
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązuje następujące ustalenie: część terenów jednostek elementarnych znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 6;
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązuje zakaz realizacji budynków;
  - 2) dopuszcza się realizację budowli rolniczych, w tym płyt do składowania nawozów wraz ze szczelnymi zbiornikami na gnojowicę;
  - 3) dopuszcza się realizację urządzeń melioracyjnych oraz dróg wewnętrznych stanowiących dojazd do gruntów rolnych i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 4) dopuszcza się realizację zalesień;
  - 5) w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych postuluje się realizację obudowy biologicznej poprzez nasadzenia drzew i krzewów;

#### § 57

1. Ustala się tereny wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: cieki wodne;
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli stanowiących obiekty gospodarki wodnej;
  - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
  - 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;

#### § 58

1. Ustala się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenia podstawowe terenu: las.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązuje zakaz realizacji budynków;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną;

### ROZDZIAŁ 3

#### Ustalenia końcowe.

#### § 59

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

#### § 60

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

#### § 61

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy