

**UCHWAŁA NR XXVII / 311 / 08**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 18 września 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na  
obszarze Konstantinowa Łódzkiego pn. „Żabiczki”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) w związku z Uchwałą Nr XII/214/04 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze Konstancynowa Łódzkiego p.n. „Żabiczki” oraz w związku ze zmieniającą ją Uchwałą Nr XLI/380/06 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 30 marca 2006 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXII/214/04 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2004 roku

**Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim, uchwała co następuje:**

**DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXII/214/04 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze Konstancynowa Łódzkiego pn. „Żabiczki” oraz zgodnie ze zmieniającą ją Uchwałą Nr XLI/380/06 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 30 marca 2006 roku uchwała miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Konstancynowa Łódzkiego w obszarze pn. „Żabiczki”, zwany dalej planem.

§ 2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000.

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 3) symbole literowe i cyfrowe określające przeznaczenie terenów,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) oznaczenie oczek i cieków wodnych wskazanych do zachowania,
- 7) granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej „W”,
- 8) granice strefy obserwacji archeologicznej „OW”,
- 9) oznaczenie stref o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków,
- 10) oznaczenie strefy terenów zmeliorowanych,
- 11) oznaczenie stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
- 12) oznaczenia stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od tras komunikacyjnych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2** **Przepisy ogólne**

### **Wyjaśnienie używanych pojęć**

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych; usługi dzieli się na:
  - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi o charakterze bytowym, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
  - b) **uciążliwe** – to jest nie spełniające wyżej wymienionych wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska lub będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 7) **usługach bez bliższego określania ich profilu** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej - z wyłączeniem obiektów rzemiosła warsztatowego i produkcyjnego, handlu hurtowego oraz innych obiektów wymagających placu składowego lub bazy pojazdów transportu towarowego,
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji),
- 9) **liniach proponowanych podziałów geodezyjnych** – należy przez to rozumieć zalecane w planie linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi,
- 10) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, wyznaczone na rysunku planu, poza które wysunięte mogą być takie elementy jak tarasy, balkony, wykusze i gzymsy, o ile ich wysunięcie przed lico elewacji nie jest większe niż 1,5 m,
- 11) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 13) **strefach ograniczonego użytkowania** - należy przez to rozumieć ustanowione w planie strefy, zaznaczone na rysunku planu, w obrębie których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i użytkowania terenów; w szczególności strefami takimi są strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego hałasu od tras komunikacyjnych,

- 14) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.

### **Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem**

§ 8. Plan ustala linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

§ 9. Plan ustala podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MN/MW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MN**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych – oznaczone symbolem przeznaczenia **MNL**,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia **MN/U**,
- 5) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **U/MN**,
- 6) tereny usług, składów i magazynów - oznaczone symbolem przeznaczenia **U/SM**,
- 7) tereny usług kultu religijnego – oznaczone symbolem przeznaczenia **Ukr**,
- 8) tereny usług – oznaczone symbolem przeznaczenia **U**,
- 9) tereny urządzeń obsługi systemu elektroenergetycznego - oznaczone symbolem przeznaczenia **IE**,
- 10) tereny ogródków działkowych – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZD**,
- 11) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem przeznaczenie **ZU**.

§ 10. Plan ustala podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) drogi publiczne klasy drogi głównej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDG**,
- 2) drogi publiczne klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDL**,
- 3) drogi publiczne klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**,
- 4) ciągi pieszo - jezdne – oznaczone symbolem przeznaczenia **KPj**,
- 5) ciągi piesze – oznaczone symbolem przeznaczenia **KPp**.

§ 11. Plan ustala następujące zadania jako lokalne cele publiczne:

- 1) inwestycje drogowe na terenach oznaczonych symbolami **KDG, KDL, KDD, KPj, KPp**,
- 2) inwestycje infrastrukturalne.

§ 12. 1. Plan wyznacza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

**3.** Plan ustala minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu - 5 m.

**4.** W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy należy lokalizować budynki na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym zapisów rozdziału o ochronie środowiska.

**5.** Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
- 2) zasada, o której mowa w **pkt 1**, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
- 3) ustalona w przepisach szczegółowych geometria dachów dotyczy nowych obiektów, natomiast dla budynków istniejących, w przypadku ich modernizacji lub rozbudowy, dopuszcza się zachowanie istniejących geometrii dachów.

**§ 13.** Plan ustala następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg, ulic i placów miejskich powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej z tym, że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 m od poziomu terenu,
- 5) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,
- 6) ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu,
- 7) łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
  - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych,
  - b) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych,
- 8) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usług publicznych oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych.

**§ 14. 1.** Na całym obszarze objętym planem występuje zakaz umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.

**2.** Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:

- 1) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m<sup>2</sup>,
- 2) wysokość reklamy nie przekroczy 1,5 m,
- 3) reklama harmonizuje z elewacją, na której jest umieszczona.

**3.** Plan dopuszcza lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji.

**4.** Zakazuje umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,

- 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.).

5. Ustalenia **ust. 1-4** nie dotyczą miejskiego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

### **Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości**

**§ 15. 1.** Plan ustala możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione warunki:

- 1) wydzielenia nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,
- 2) wydzielenia niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek,
- 3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.

2. Plan dopuszcza wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

3. Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające.

4. Na obszarze planu występuje konieczność wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w **pkt 2**,
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w **pkt 1**, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

5. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczególnych, zostają zachowane i dopuszczone pod zainwestowanie przy zachowaniu innych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z wyjątkiem zapisów dotyczących powierzchni działek.

### **Zasady ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej**

**§ 16. 1.** Plan ustala granicę strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej „W”, oznaczoną na rysunku planu, w której to strefie należy:

- 1) przed rozpoczęciem inwestycji (kubaturowej, komunikacyjnej, związanej z budową infrastruktury technicznej i ogrodzeń oraz z robotami ziemnymi i niwelacyjnymi) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych na koszt właściciela lub użytkownika terenu,
- 2) obowiązek uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, przy czym o pozwolenie należy wystąpić nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem badań.

2. Plan ustala granicę strefy obserwacji archeologicznej „OW”, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą większą część obszaru z wyjątkiem południowo – zachodniego krańca zgodnie z rysunkiem planu. Strefa ta obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych.

3. Na obszarze strefy obserwacji archeologicznej „OW” plan ustala:

- 1) obowiązek przeprowadzenia na koszt właściciela lub użytkownika terenu nadzoru archeologicznego przy wszystkich inwestycjach, przy czym na prowadzenie nadzoru archeologicznego należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a o pozwolenie to należy wystąpić nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
- 2) obowiązek zamiany nadzoru na badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych obiektów archeologicznych (tj. ujawnienia nowych stanowisk archeologicznych), przy czym nowoodkryte stanowiska należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić o nich Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Na całym obszarze objętym planem, przy realizacji inwestycji liniowych (komunikacyjnych i związanych z budową elementów liniowych infrastruktury technicznej) o długości powyżej 25,0 m plan ustala obowiązek przeprowadzenia na koszt inwestora nadzoru archeologicznego przy realizacji inwestycji. Na prowadzenie nadzoru należy uzyskać pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska**

§ 17. Na całym obszarze objętym planem, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) nakaz ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
- 2) nakaz zachowania oczek i cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu,
- 3) plan nie dopuszcza naruszania istniejących obszarów leśnych, z wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasów należących do indywidualnych właścicieli,
- 4) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworamami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
- 5) plan wprowadza ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód,
- 6) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 7) zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisku jest lub może być wymagany, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich z wyjątkiem obiektów i terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
- 8) przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane,
- 9) ustala obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,

- 10) plan określa minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 11) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

### **Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

**§ 18. 1.** Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska.

**2.** Plan dopuszcza lokalizowanie budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w **ust. 3**, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.

**3.** Plan wprowadza szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref ograniczonego użytkowania, do których należą:

- 1) strefy o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków;
- 2) strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od tras komunikacyjnych;
- 3) strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

**4.** Plan ustala zachowanie i ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych i drenarskich w strefie terenów zmeliorowanych.

**5.** W strefie terenów zmeliorowanych plan ustala:

- 1) zakaz wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz utwardzania nawierzchni,
- 2) możliwość przebudowy i rozbudowy urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy na własny koszt inwestorów, a projekt przebudowy urządzeń melioracyjnych należy uzgodnić z zarządzającym siecią.

**6.** Plan wyznacza na rysunku planu zasięgi stref o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków, w obrębie których inwestor podejmujący realizację inwestycji budowlanej może natrafić na występujące w podłożu warstwy gruntów słabonośnych, a w związku z tym powinien wykonać pełną dokumentację geologiczno-inżynierską dla każdej zamierzonej inwestycji kubaturowej.

**7.** Plan ustala zasięgi stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od tras komunikacyjnych, wynoszące od drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG – 60 m, licząc od północnej krawędzi jezdni serwisowej.

**8.** Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w **ust. 7**, plan ustala :

- 1) zakaz sytuowania budynków oświaty i służby zdrowia;
- 2) obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

**9.** Plan ustala zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii średniego napięcia wynoszące po 5 m w każdą stronę od osi linii.

**10.** Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w **ust. 9** i oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę).

**11.** Powyższe strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych, wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego, mogą być weryfikowane w decyzjach pozwolenia na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych (w uzgodnieniu z zarządzającym siecią).

## **Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej**

**§ 19. 1.** Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni miejskiej.

**2.** Plan ustala nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.

**3.** Plan dopuszcza lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykroczać poza granice lokalizacji.

**4.** W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

**5.** Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (także przez tereny działek prywatnych), plan dopuszcza prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.

**6.** W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.

**7.** Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.

**8.** Plan ustala następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe / 1 mieszkanie,
- 2) usług - 3 miejsca parkingowe / każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
- 3) produkcji - 2 miejsca parkingowe / każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 35 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych.

## DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 3

#### Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

##### § 20. Teren oznaczony symbolem 1. MNL

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **1. MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych w formie zabudowy wolnostojącej.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 4) możliwość realizacji zabudowy letniskowej na działkach leśnych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynku letniskowego nie będzie większa niż 80,0 m<sup>2</sup>,
- 5) możliwość lokalizowania na działce jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie przekrycia dachu:
  - a) jednorodzinnej – do 12,0 m (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19, **ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup>, – dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup>, – dla zabudowy letniskowej,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) dróg oznaczonych symbolami **5.KDD**, **6.KDD** i **8.KDD** wynoszą - 5,0 m,
  - b) terenów lasów sąsiadujących od północy z obszarem objętym planem – 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez:
  - a) zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-60°,
  - b) zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak cegła, tynk, drewno z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni i zieleni do czerwonego brązu,

b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

4. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni działki.

#### **§ 21. Teren oznaczony symbolem 2. MNL**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **2. MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych w formie zabudowy wolnostojącej.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 4) możliwość realizacji zabudowy letniskowej na działkach leśnych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynku letniskowego nie będzie większa niż 80,0 m<sup>2</sup>,
- 5) możliwość lokalizowania na działce jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie przekrycia dachu:
  - a) jednorodzinnej – do 12,0 m (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) dróg oznaczonych symbolami **6.KDD, 7.KDD, 28.KPj** oraz **38.KPp** wynoszą - 5,0 m,
  - b) terenów lasów sąsiadujących od północy z obszarem objętym planem – 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez:
  - a) zastosowanie dachów dwu - i wielospadowych w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-60°,
  - b) zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak cegła, tynk, drewno z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:

- a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni i zieleni do czerwonego brązu,
- b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 70 % ich powierzchni.

#### **§ 22. Teren oznaczony symbolem 3. MNL**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **3. MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych w formie zabudowy wolnostojącej.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 4) możliwość realizacji zabudowy letniskowej na działkach leśnych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynku letniskowego nie będzie większa niż 80,0 m<sup>2</sup>,
- 5) możliwość lokalizowania na działce jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie przekrycia dachu:
  - a) jednorodzinnej – do 12,0 m (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) dróg oznaczonych symbolami **6.KDD, 7.KDD i 8.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez:
  - a) zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-60°,
  - b) zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak cegła, tynk, drewno z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:

- a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni i zieleni do czerwonego brązu,
- b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni każdej działki.

### **§ 23. Teren oznaczony symbolem 4. MNL**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **4. MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych w formie zabudowy wolnostojącej.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługowo-warsztatową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działek budowlanych,
- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 4) możliwość realizacji zabudowy letniskowej na działkach leśnych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynku letniskowego nie będzie większa niż 80,0 m<sup>2</sup>,
- 5) możliwość lokalizowania na działce jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
  - a) jednorodzinnej – do 12,0 m (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) drogi oznaczonej symbolem **4.KDL** wynoszą - 13,0 m,
  - b) dróg oznaczonych symbolami **8.KDD, 10.KDD i 26.KPj** - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez:
  - a) zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-60°,

- b) zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak cegła, tynk, drewno z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni i zieleni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji nowych usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni każdej działki.

#### **§ 24. Teren oznaczony symbolem 5. MNL**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **5. MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych w formie zabudowy wolnostojącej.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 4) możliwość realizacji zabudowy letniskowej na działkach leśnych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynku letniskowego nie będzie większa niż 80,0 m<sup>2</sup>,
- 5) możliwość lokalizowania na działce jednego budynku garażowego - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
  - a) jednorodzinnej – do 12,0 m (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) cały teren stanowi jedną działkę budowlaną,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) dróg oznaczonych symbolem **8. KDD i 26.KPj** wynoszą - 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez:
  - a) zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-60°,
  - b) zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak cegła, tynk, drewno z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:

- a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni i zieleni do czerwonego brązu,
- b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni każdej działki.

#### **§ 25. Teren oznaczony symbolem 6. UKr**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **6. UKr** - obiektu kultu religijnego.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejących obiektów (kościół i budynków klasztornych),
- 2) możliwość rozbudowy obiektu o nowe budynki o funkcji zgodnej z podstawowym przeznaczeniem (takiej jak działalność duszpasterska lub charytatywna),
- 3) obowiązek zachowania istniejącego zadrzewienia,
- 4) plan dopuszcza realizację chodników i niezbędnych elementów małej architektury (schodków, murków oporowych itp.),
- 5) plan dopuszcza realizację obiektów ogrodowych takich jak altany, pergole itp.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie przekrycia dachu 12 m, tj. 2 kondygnacje naziemne,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla tej działki nie może przekroczyć 35 % powierzchni działki,
- 4) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) drogi oznaczonej symbolem **8.KDD** - 5,0 m,
  - b) drogi oznaczonej symbolem **26.KPj** - 5,0m i 15,0m - zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) dopuszcza się zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych jak również dachów mansardowych, o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale 10°-60°, a także dachów płaskich oraz w formie kopuł, kolebek i innych,
- 6) ustala się zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak cegła, tynk, drewno z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 60 % jej powierzchni.

#### **§ 26. Teren oznaczony symbolem 7. MNL**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **7. MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych w formie zabudowy wolnostojącej.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,

- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 4) możliwość realizacji zabudowy letniskowej na działkach leśnych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynku letniskowego nie będzie większa niż 80,0 m<sup>2</sup>,
- 5) możliwość lokalizowania na działce jednego garażowego - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie przekrycia dachu:
  - a) jednorodzinnej – do 12,0 m (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19, ust. 8,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) dróg oznaczonych symbolami **8.KDD, 9.KDD i 10.KDD** wynoszą - 5,0 m,
  - b) drogi oznaczonej symbolem **26.KPj** – 15,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez:
  - a) zastosowanie dachów dwu - i wielospadowych w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-60°,
  - b) zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak cegła, tynk, drewno z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązując kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni i zieleni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni każdej działki.

### **§ 27. Teren oznaczony symbolem 8. MNL**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **8. MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych w formie zabudowy wolnostojącej.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,

- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 4) możliwość realizacji zabudowy letniskowej na działkach leśnych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynku letniskowego nie będzie większa niż 80,0 m<sup>2</sup>,
- 5) możliwość lokalizowania na działce jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie przekrycia dachu:
  - a) jednorodzinnej – do 12,0 m (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19, ust. 8,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) drogi oznaczonej symbolem **2. KDL** wynoszą - 10,0 m,
  - b) dróg oznaczonych symbolami **9.KDD, 29.KPj i 36.KPj** oraz **38.KPp** - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez:
  - a) zastosowanie dachów dwu - i wielospadowych w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-60°,
  - b) zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak cegła, tynk, drewno z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni i zieleni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni każdej działki.

### **§ 28. Teren oznaczony symbolem 9. U**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **9. U** - zabudowa usługowa z zakresu gastronomii i turystyki.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę usługową i gospodarczą, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) plan ustala realizację zabudowy usługowej z zakresu gastronomii i turystyki,
- 4) możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowo – pensjonatowej, zlokalizowanych w górnej kondygnacji,
- 5) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych - o wysokości nie większej niż 6,0 m.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie przekrycia dachu – do 12,0 m (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19, ust. 8,
- 3) cały teren stanowi jedną działkę budowlaną,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 50 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **9.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez:
  - a) staranne opracowanie projektowe,
  - b) zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-60°, bądź dachów płaskich,
  - c) zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni i zieleni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki.

### **§ 29. Teren oznaczony symbolem 10. ZU**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **10. ZU** – zieleń urządzone.

**2.** Plan ustala, że przeznaczeniem uzupełniającym są sieci i niekubaturowe obiekty obsługi systemów inżynierskich.

**3.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
- 2) realizację nasadzeń zieleni urządzonej,
- 3) dopuszcza realizację obiektów małej architektury, murków oporowych, ścieżek pieszych i rowerowych.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni działki budowlanej.

### § 30. Teren oznaczony symbolem 11. MNL

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **11. MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych w formie zabudowy wolnostojącej.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 4) możliwość realizacji zabudowy letniskowej na działkach leśnych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynku letniskowego nie będzie większa niż 80,0 m<sup>2</sup>,
- 5) możliwość lokalizowania na działce jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie przekrycia dachu:
  - a) jednorodzinnej – do 12,0 m (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej
  - b) 1.000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) drogi oznaczonej symbolem **2. KDL** - 10,0 m,
  - b) dróg oznaczonych symbolami **9.KDD i 10.KDD** - 5,0 m,
  - c) drogi oznaczonej symbolem **27.KPj** - 15,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez:
  - a) zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale 15°-60°,
  - b) zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak cegła, tynk, drewno z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni i zieleni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

4. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,

- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni każdej działki.

### **§ 31. Teren oznaczony symbolem 12. MNL**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **12. MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych w formie zabudowy wolnostojącej.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługowo-warsztatową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działek budowlanych,
- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 4) możliwość realizacji zabudowy letniskowej na działkach leśnych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynku letniskowego nie będzie większa niż 80,0 m<sup>2</sup>,
- 5) możliwość lokalizowania na działce jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie przekrycia dachu:
  - a) jednorodzinnej – do 12,0 m (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej
  - b) 1.000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) drogi oznaczonej symbolem **2.KDL** - 10,0 m,
  - b) drogi oznaczonej symbolem **4.KDL** - 13,0 m,
  - c) dróg oznaczonych symbolami **10.KDD i 27.KPj** - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez:
  - a) zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-60°,
  - b) zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak cegła, tynk, drewno z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni i zieleni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

4. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji nowych usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni każdej działki.

### **§ 32. Teren oznaczony symbolem 13. MNL**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **13. MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych w formie zabudowy wolnostojącej.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 4) możliwość realizacji zabudowy letniskowej na działkach leśnych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynku letniskowego nie będzie większa niż 80,0 m<sup>2</sup>,
- 5) możliwość lokalizowania na działce jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie przekrycia dachu:
  - a) jednorodzinnej – do 12,0 m (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej
  - b) 1.000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) drogi oznaczonej symbolem **2.KDL** wynoszą - 10,0 m,
  - b) dróg oznaczonych symbolami **24.KPj, 25.KPj, 30.KPJ i 31.KPJ** - 5,0 m,
  - c) terenów lasów sąsiadujących od północy z obszarem objętym planem – 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez:
  - a) zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-60°,
  - b) zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak cegła, tynk, drewno z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:

- a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni i zieleni do czerwonego brązu,
- b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

4. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni każdej działki.

### **§ 33. Teren oznaczony symbolem 14. MNL**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **14. MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych w formie zabudowy wolnostojącej.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 4) możliwość realizacji zabudowy letniskowej na działkach leśnych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynku letniskowego nie będzie większa niż 80,0 m<sup>2</sup>,
- 5) możliwość lokalizowania na działce jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie przekrycia dachu:
  - a) jednorodzinnej – do 12,0 m (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) drogi oznaczonej symbolem **2.KDL** wynoszą - 10,0 m,
  - b) dróg oznaczonych symbolami **23.KDD i 24.KPj** - 5,0 m,
  - c) terenów lasów sąsiadujących od wschodu z obszarem objętym planem – 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez:
  - a) zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-60°,

- b) zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak cegła, tynk, drewno z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni i zieleni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

4. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni każdej działki.

#### **§ 34. Teren oznaczony symbolem 15. MN**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **15. MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługowo-warsztatową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działek budowlanych,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) drogi oznaczonej symbolem **4.KDL** wynoszą - 5,0 m,
  - b) dróg oznaczonych symbolami **11.KDD** oraz **33.KPJ** - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

4. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji nowych usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60 % ich powierzchni.

**§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem 16.MN**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu 16.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami:
  - a) **3.KDL, 4.KDL, 11.KDD i 15.KDD** wynoszą - 5,0 m,
  - b) **33.KPJ** – 4,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

4. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60 % ich powierzchni.

**§ 36. Teren oznaczony symbolem 17. MN/MW**

**1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu 17. MN/MW:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 2) i / lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

**2. Plan ustala przeznaczenie uzupełniające terenu 17. MN/MW - nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru,**

**3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:**

- 1) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 2) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 3) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
- 4) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych zezwala na przeznaczenie kondygnacji parterowej od strony ulicy **13.KDD** na lokale usług nieuciążliwych.

**4. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
  - a) jednorodzinnej – dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku maksimum 12,0 m,
  - b) wielorodzinnej - trzy kondygnacje przy czym trzecia kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku maksimum 12,0 m,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy dla:
  - a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej do 0,3,
  - b) zabudowy wielorodzinnej do 2,0,
- 3) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 4) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 5) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 6) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 7) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **4.KDL, 11.KDD i 13.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 8) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 9) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 10) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:**

- 1) zakaz lokalizacji nowych usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż:
  - a) 60 % ich powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej,
  - b) 40 % ich powierzchni dla zabudowy wielorodzinnej.

### **§ 37. Teren oznaczony symbolem 18. MN**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **18. MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługowo-warsztatową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działek budowlanych,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **11.KDD, 14.KDD i 15.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem.
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji nowych usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60 % ich powierzchni.

### **§ 38. Teren oznaczony symbolem 19. MN/MW**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **19. MN/MW**:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

2) i / lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2. Plan ustala przeznaczenie uzupełniające terenu **19. MN/MW** - nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru,

3. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 2) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 3) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych zezwala na przeznaczenie kondygnacji parterowej od strony ulicy **13.KDD** na lokale usług nieuciążliwych.

4. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:
  - a) jednorodzinnej – dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku maksimum 12,0 m,
  - b) wielorodzinnej - trzy kondygnacje przy czym trzecia kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku maksimum 12,0 m,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy dla:
  - a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej do 0,3,
  - b) zabudowy wielorodzinnej do 2,0,
- 3) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 4) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 5) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 6) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 7) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **11.KDD, 13.KDD i 14.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 8) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 9) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 10) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

5. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji nowych usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż:
  - a) 60 % ich powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej,

- b) 40 % ich powierzchni dla zabudowy wielorodzinnej.

### § 39. Teren oznaczony symbolem 20. MN/U

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **20. MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej oraz usługi nieuciążliwe, sytuowane w budynkach mieszkalnych lub w oddzielnych budynkach na działkach z zabudową mieszkaniową jak również na osobnych działkach.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługowo-warsztatową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działek budowlanych,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny, oraz zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach na działkach z zabudową mieszkaniową jak również na osobnych działkach,
- 3) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 5) zakaz realizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 100 m<sup>2</sup>.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – do 12.0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego i budynku usługowego,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolnostojącego lub usługowego,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **3.KDL, 14.KDD i 15.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji nowych usług i działalności uciążliwej,

- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 50 % ich powierzchni.

#### **§ 40. Teren oznaczony symbolem 21. MN/MW**

##### **1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu 21. MN/MW:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 2) i / lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

**2. Plan ustala przeznaczenie uzupełniające terenu 21. MN/MW - nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru.**

**3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:**

- 1) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 2) dopuszcza możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 3) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych zezwala na przeznaczenie kondygnacji parterowej od strony ulicy **13.KDD** na lokale usług nieuciążliwych.

##### **4. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:
  - a) jednorodzinnej – dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku maksimum 12,0 m,
  - b) wielorodzinnej - trzy kondygnacje przy czym trzecia kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku maksimum 12,0 m,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy dla:
  - a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej do 0,3,
  - b) zabudowy wielorodzinnej do 2,0,
- 3) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 4) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 5) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 6) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 7) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **3.KDL, 13.KDD i 14.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 8) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 9) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 10) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,

b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**5.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji nowych usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż:
  - a) 60 % ich powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej,
  - b) 40 % ich powierzchni dla zabudowy wielorodzinnej.

#### **§ 41. Teren oznaczony symbolem 22. MN/U**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **22. MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej oraz usługi nieuciążliwe, sytuowane w budynkach mieszkalnych lub w oddzielnych budynkach na działkach z zabudową mieszkaniową jak również na osobnych działkach.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny, oraz zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach na działkach z zabudową mieszkaniową jak również na osobnych działkach,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 5) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 6) zakaz realizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 100 m<sup>2</sup>.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego i budynku usługowego,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolnostojącego lub usługowego,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) drogi oznaczonej symbolem **4.KDL** wynoszą – 12,0 m,
  - b) dróg oznaczonych symbolami **12.KDD, 13.KDD i 32.KPJ** - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie

nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,

8) obowiązująca kolorystyka budynków:

- a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
- b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 50 % ich powierzchni.

#### **§ 42. Teren oznaczony symbolem 23. MN/U**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **23. MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej oraz usługi nieuciążliwe, sytuowane w budynkach mieszkalnych lub w oddzielnych budynkach na działkach z zabudową mieszkaniową jak również na osobnych działkach.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny, oraz zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach na działkach z zabudową mieszkaniową jak również na osobnych działkach,
- 3) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 5) zakaz realizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 100 m<sup>2</sup>.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – do 12 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego i budynku usługowego,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolnostojącego lub usługowego,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **12.KDD i 13.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie

nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,

8) obowiązująca kolorystyka budynków:

- a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
- b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 50 % ich powierzchni.

#### **§ 43. Teren oznaczony symbolem 24. ZD:**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **24. ZD** - ogródki działkowe.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza realizację domków letniskowych w formie wolnostojącej z zastrzeżeniami:
  - a) na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek letniskowy, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40,0 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowa może być realizowana tylko i wyłącznie jako obiekty drewniane,
- 2) dopuszcza realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, pod warunkiem ich ograniczenia do 2 takich obiektów na działkę.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy letniskowej – do 7,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomego gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki - 20% powierzchni działki,
- 3) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **3.KDL**, **12.KDD** i **13.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 4) obowiązek zastosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych 15° ÷ 45° ,
- 5) miejsca parkingowe dla obsługi terenu mogą być zrealizowane w liniach rozgraniczających ulic **3.KDL** i **13.KDD**,

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 70 % ich powierzchni.

#### **§ 44. Teren oznaczony symbolem 25. MN/U**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **25. MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej oraz usługi nieuciążliwe, sytuowane w budynkach mieszkalnych lub w oddzielnych budynkach na działkach z zabudową mieszkaniową jak również na osobnych działkach.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługowo-warsztatową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działek budowlanych,

- 2) istniejące budynki, które znalazły się poza ustalonymi w planie liniami zabudowy, można remontować i nadbudowywać w istniejącym obrysie, zakaz ich rozbudowy w płaszczyźnie położonej poza liniami zabudowy,
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny, oraz zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach na działkach z zabudową mieszkaniową jak również na osobnych działkach,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 5) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 6) zakaz realizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19, ust. 8,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego i budynku usługowego,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolnostojącego lub usługowego,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) drogi oznaczonej symbolem **2.KDL** wynoszą – 10,0 m,
  - b) drogi oznaczonej symbolem **4.KDL** – 12,0 m.,
  - c) dróg oznaczonych symbolami **3.KDL, 12.KDD i 32.KPJ** - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe,

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji nowych usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 50 % ich powierzchni.

#### **§ 45. Teren oznaczony symbolem 26. MN**

**1.** Plan ustala przeznaczeniem podstawowe terenu **26. MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługowo-warsztatową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działek budowlanych,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) dopuszcza możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19, ust. 8,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolami **4.KDL** wynoszą - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji nowych usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60 % ich powierzchni.

#### **§ 46. Teren oznaczony symbolem 27. MN**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **27. MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługowo-warsztatową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działek budowlanych,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,

- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19, ust. 8,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **3.KDL, 4.KDL, 16.KDD i 20.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe,

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji nowych usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60 % ich powierzchni.

#### **§ 47. Teren oznaczony symbolem 28. MN**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **28. MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługowo-warsztatową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działek budowlanych,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19, ust. 8,

- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **3.KDL, 16.KDD, 17.KDD i 20.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymagania z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji nowych usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60 % ich powierzchni.

#### **§ 48. Teren oznaczony symbolem 29. MN**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **29. MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **3.KDL, 17.KDD, 18.KDD i 20.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu i wielospadowych, o kącie

nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,

8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:

- a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
- b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

4. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60 % ich powierzchni.

#### **§ 49. Teren oznaczony symbolem 30. MN**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **30. MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **3.KDL, 18.KDD, 19.KDD i 20.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-60°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

4. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,

- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60 % ich powierzchni.

### **§ 50. Teren oznaczony symbolem 31. MN/U**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **31. MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej oraz usługi nieuciążliwe, sytuowane w budynkach mieszkalnych lub w oddzielnych budynkach na działkach z zabudową mieszkaniową jak również na osobnych działkach.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługowo-warsztatową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działek budowlanych,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny, oraz zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach na działkach z zabudową mieszkaniową jak również na osobnych działkach,
- 3) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 5) zakaz realizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – do 12.0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19, ust. 8,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego i budynku usługowego,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolnostojącego lub usługowego,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) dróg oznaczonych symbolami **2.KDL** i **3.KDL** wynoszą – 10,0 m,
  - b) dróg oznaczonych symbolami **19.KDD**, **20.KDD** i **34.KPJ** - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji nowych usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 50 % ich powierzchni.

**§ 51. Teren oznaczony symbolem 32. MN**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu 32. MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19, **ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **4.KDL, 20.KDD, 21.KDD i 22.KDD** wynoszą - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

4. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60 % ich powierzchni.

### **§ 52. Teren oznaczony symbolem 33. MN**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **33. MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy od:
  - a) linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **4.KDL, 21.KDD i 22.KDD** wynoszą - 5,0 m,
  - b) górnej granicy skarp rowów i oczek wodnych oznaczonych jako do zachowania – 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60 % ich powierzchni.

**5.** Teren położony jest częściowo w strefie obserwacji archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia **§ 16, ust. 2 i 3**.

### **§ 53. Dla terenu oznaczonego symbolem 34. MN/U**

**1.** Plan ustala przeznaczeniem podstawowe terenu **34. MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej oraz usługi nieuciążliwe,

sytuowane w budynkach mieszkalnych lub w oddzielnych budynkach na działkach z zabudową mieszkaniową jak również na osobnych działkach.

**2.** Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny, oraz zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach na działkach z zabudową mieszkaniową jak również na osobnych działkach,
- 3) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 5) zakaz realizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>.

**3.** Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – do 12 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 19, ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego i budynku usługowego,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolnostojącego lub usługowego,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) drogi oznaczonej symbolem **2.KDL** wynoszą – 8,0 m,
  - b) dróg oznaczonych symbolami **20.KDD, 22.KDD i 37.KPp** - 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 50 % ich powierzchni.

**5.** Teren położony jest częściowo w strefie obserwacji archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia **§ 16, ust. 2 i 3**.

#### **§ 54. Teren oznaczony symbolem 35. U/SM**

##### **1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu 35. U/SM:**

- 1) zabudowa usługowa bez bliższego określenia jej profilu,
- 2) składy i magazyny.

##### **2. Plan ustala, że przeznaczeniem wykluczonym są:**

- 1) obiekty handlu o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>,
- 2) bazy samochodowe,
- 3) składy związane z obsługą handlu hurtowego,
- 4) stacje paliw,
- 5) usługi oświaty, służby zdrowia i opieki społecznej.

**3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza możliwość lokalizowania budynków gospodarczych.

##### **4. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – do 12.0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19, ust. 8,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.500 m<sup>2</sup>,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 60 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **4.KDL** wynoszą – 5,0 m,
  - b) od górnej krawędzi skarpy – 5,0 m,
  - c) od południowej granicy obszaru objętego planem – 25,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów płaskich lub dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10°-35°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

**5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:**

- 1) plan dopuszcza lokalizację usług uciążliwych, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic działek budowlanych,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 25 % ich powierzchni.

**6. Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW” oraz częściowo w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej „W” – obowiązują ustalenia § 16, ust. 1, 2 i 3.**

#### **§ 55. Teren oznaczony symbolem 36. IE**

**1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu 36. IE - obiekty obsługi systemu elektroenergetycznego i urządzenia elektroenergetyczne.**

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę (posterunku energetycznego) z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) realizacja obiektów systemu elektroenergetycznego i urządzeń elektroenergetycznych,
- 3) zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem obiektów celu publicznego,
- 4) dopuszcza realizację usług administracji towarzyszącej funkcji podstawowej.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – równa wysokości budynków istniejących,
- 2) cały teren stanowi jedną działkę inwestycyjną,
- 3) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **4.KDL** wynoszą - 5,0 m.

4. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) nakaz ograniczenia uciążliwości planowanego zainwestowania do obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może być mniejsza niż 20 %.

5. Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia § 16, **ust. 2 i 3**.

#### **§ 56. Teren oznaczony symbolem 37. U/MN**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **37. U/MN**:

- 1) usługi bez bliższego określenia ich profilu,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) realizacja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) możliwość lokalizowania jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego, w formie wolnostojącej - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m,
- 5) zakaz realizacji obiektów handlu o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>,
- 6) zakaz realizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 800 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 12 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19, **ust. 8**,
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego i budynku usługowego,

- b) 1.000 m<sup>2</sup>, w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolnostojącego lub usługowego,
  - 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20 m,
  - 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 50 % powierzchni działki,
  - 6) minimalne odległości obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy od:
    - a) linii rozgraniczającej rezerwy pod drogę serwisową drogi oznaczonej symbolem **1.KDG** wynoszą – 15,0 m,
    - b) linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **2.KDL** – 7,0 m,
    - c) linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **4.KDL, 22.KDD, 35.KPj i 37.KPp** - 5,0 m,
    - d) górnej krawędzi skarp cieków i oczek wodnych oznaczonych jako do zachowania – 5,0 m,
  - 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°, oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z wykluczeniem elewacji obłożonych sidingiem,
  - 8) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
    - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
- 4.** Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
- 1) nakaz ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektów usługowych do granic działki budowlanej, na której są wytwarzane,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 30 % ich powierzchni.
- 5.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW” oraz, częściowo, w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej „W” – obowiązują ustalenia § **16, ust. 1, 2 i 3.**

## **Rozdział 4**

### **Szczegółowe ustalenia komunikacyjne**

§ **57. 1.** Układ drogowo-uliczny stanowią ulice główne, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo – jezdne i piesze wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

**2.** W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

- 1) ulica Lutomska, klasy G1/2 (główna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **1.KDG**, dla której plan ustala jedynie północną linię rozgraniczającą i pas rezerwy terenowej pod drogę serwisową o szerokości 10,0 m,
- 2) ulica Klonowa, klasy L1/2 (lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **2.KDL** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 13,0 m,
- 3) ulica Sasankowa, klasy L1/2 (lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **3.KDL** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 15,0 m, z lokalnym przewężeniem w części zachodniej do min. 12,0 m,
- 4) ciąg ulic Krzywa – Lipowa, klasy L1/2 (lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **4.KDL** – minimalna szerokość w linach rozgraniczających 12,0 m, przy czym w części ulicy Lipowej minimalna szerokość wynosić powinna 14,0 m, zgodnie ze stanem istniejącym,

- 5) ulica Krzywa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **5.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 10,0 m,
- 6) ulica Poziomkowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **6.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 12,0 m,
- 7) ulica Jodłowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **7.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 12,0 m,
- 8) ulica Konwaliowa, klasy D1/2 (dojazdowa przekroju 1x2 pasy ruchu), oznaczona symbolem **8.KDD** – minimalna szerokość w linach rozgraniczających 10,0 m,
- 9) ulica Sosnowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **9.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 10,0 m, z lokalnym przewężeniem na wysokości terenu 9.U do szerokości 9,0 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
- 10) ulica Liściasta, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **10.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 11,0 m,
- 11) ulica Wiśniowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **11.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 11,0 m,
- 12) wschodni odcinek ulicy Wiśniowej, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **12.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 11,0 m,
- 13) ulica projektowana, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **13.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 12,0 m,
- 14) ulica Dębowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **14.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 12,0 m,
- 15) ulica bez nazwy, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **15.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 12,0 m,
- 16) ulica Jesionowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **16.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 12,0 m,
- 17) ulica Kasztanowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **17.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 12,0 m,
- 18) ulica Jarzębinowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **18.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 12,0 m,
- 19) ulica Modrzewiowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **19.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 12,0 m,
- 20) ulica Wrzosowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **20.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 15,0 m, z lokalnym przewężeniem do 13,0 m na krańcu wschodnim, zgodnie z rysunkiem planu,
- 21) ulica Czereśniowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **21.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 12,0 m,
- 22) ulica Leszczynowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **22.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 12,0 m,
- 23) ulica Zielona, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **23.KDD** – dla której ustala się jedynie północna linie rozgraniczającą i pas terenu o minimalnej szerokości 10,0 m,
- 24) ulica Bukowa, będąca ciągiem pieszo – jezdny, oznaczona symbolem **24.KPj** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
- 25) przedłużenie ulicy Bukowej w kierunku północnym i dalej zachodnim, oznaczone symbolem **25.KPj**, projektowane jako ciąg pieszo – jezdny - minimalna szerokość pasa objętego planem 6,0 m, z lokalnymi poszerzeniami do szerokości min. 15,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 26) ulica Brzozowa, będąca ciągiem pieszo – jezdny, oznaczona symbolem **26.KPj** - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie ze stanem istniejącym,

- 27) ulica Brzozowa, będąca ciągiem pieszo – jezdny, oznaczona symbolem **27.KPj** - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
- 28) przedłużenie ulicy Sosnowej w kierunku północnym, będące ciągiem pieszo – jezdny, oznaczone symbolem **28.KPj** - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
- 29) ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem **29.KPj** - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- 30) ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem **30.KPj** - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 4,5 m,
- 31) ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem **31.KPj** - minimalna szerokość w granicach objętych planem 4,5 m,
- 32) ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem **32.KPj** - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m,
- 33) ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem **33.KPj** - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m,
- 34) ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem **34.KPj** - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
- 35) ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem **35.KPj** - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- 36) istniejący ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem **36.KPj** - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m na odcinku zachodnim i 8,0 m na odcinku wschodnim, zgodnie z rysunkiem planu,
- 37) ciąg pieszy oznaczony symbolem **37.KPp** – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
- 38) ciąg pieszy oznaczony symbolem **38.KPp** – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających od 3,0 m do 4,0 m.

**§ 58. 1.** Dla realizacji wyznaczonego układu komunikacyjnego plan ustala pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

**2.** Plan zachowuje dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę.

**3.** Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala minimalną szerokość - 6 m.

**§ 59. 1.** Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji plan dopuszcza dotychczasowy sposób użytkowania.

**2.** Docelowo plan ustala konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu.

**3.** Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu.

**4.** Tereny ulicy **1.KDG** oraz częściowo **2.KDL**, **4.KDL**, **22.KDD**, ciąg pieszo-jezdny **35.KPj** i ciąg pieszy **37.KPp** położone są w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, natomiast część ulicy **1.KDG** położona jest w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej „W” – obowiązują ustalenia **§ 16, ust. 1, 2 i 3**.

**§ 60.** Plan ustala zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami **§ 19, ust. 8**.

## **Rozdział 5**

### **Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu**

#### **Wodociągi i zaopatrzenie w wodę**

§ 61. 1. Plan ustala zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. poż) z miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia znajdujące się poza obszarem opracowania.

2. Plan ustala realizację wodociągu przesyłowego w ulicy Sasankowej, pełniącego rolę ponadlokalnego elementu systemu wodociągowego w stosunku do obszaru objętego planem.

3. Plan ustala zachowanie i realizację w ulicach Klonowej i Krzywej głównych przewodów wodociągowych.

4. Plan ustala realizację przewodów wodociągowych dla obsługi zabudowy zrealizowanej w ich sąsiedztwie we wszystkich pozostałych ulicach oznaczonych symbolami **KDL, KDD i KPJ**.

5. Plan ustala dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

6. Plan ustala stosowanie hydrantów naziemnych.

#### **Kanalizacja**

§ 62. 1. Plan ustala sukcesywne objęcie systemem miejskiej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.

2. Plan ustala realizację głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej w ulicach:

- 1) Krzywa na odcinku północnym – Lipowa – Klonowa – dalej docelowo Łużycka (kolektor nr I),
- 2) Krzywa – Lutomińska na odcinku wschodnim (kolektor nr II).

3. Plan ustala realizację lokalnych przewodów kanalizacyjnych w pozostałych ulicach, zgodnie z potrzebami.

4. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.

5. Plan ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

6. Plan ustala nakaz podczyszczania ścieków z obiektów usługowych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Zgłaszając obiekt do użytkowania inwestor zobowiązany jest do dostarczenia umów na wywóz śmieci lub odbiór ścieków z działki inwestycyjnej, zawartych z właściwymi jednostkami eksploatacyjnymi.

8. Plan ustala odprowadzanie wód deszczowych:

- 1) z terenów mieszkaniowych i usługowych powierzchniowo na teren własnej działki, z wyjątkiem zapisów **ust. 9**,
- 2) z dróg publicznych siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu.

9. Plan ustala nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.

10. Plan ustala nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.

11. Plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

### **Elektroenergetyka**

§ 63. 1. Plan zakłada zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.

2. Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.

3. Plan ustala docelowe skablowanie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia, celem wyeliminowania kolizji przestrzennych.

4. Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

5. Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.

6. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, plan ustala obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.

7. Plan dopuszcza lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami § 15.

### **Gazownictwo**

§ 64. 1. Plan ustala zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.

3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.

5. Plan ustala zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.

### **Usuwanie nieczystości stałych i płynnych**

§ 65. 1. Plan ustala wywóz nieczystości stałych na składowisko poza obszar objęty planem.

2. Plan ustala w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.

3. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

4. Plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.

### **Ciepłownictwo**

§ 66. 1. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii ekologicznie czyste. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

2. Plan dopuszcza zaopatrywanie w ciepło istniejących i projektowanych budynków z sieci miejskiej, na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 67. Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 68. Do czasu realizacji nowego zagospodarowania, zgodnego z zapisami dla poszczególnych terenów, plan dopuszcza zachowanie dotychczasowego użytkowania terenów przeznaczonych pod drogi publiczne.

§ 69. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ustala jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów usług komercyjnych,
- 2) 20 % dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
- 3) 0 % dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych,
- 4) 0 % dla terenów będących budowlanymi w dawnym planie ogólnym.

§ 70. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstancy Nowa Łódzkiego.

§ 71. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 72. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.