

**UCHWAŁA NR XXII / 246 / 08**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia 29 kwietnia 2008 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 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 XXII/215/04 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Konstancynowa Łódzkiego w obszarze zwanym „Józefów” oraz w związku ze zmieniającą ją Uchwałą Nr XLII/387/06 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 27 kwietnia 2006 roku, **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkiego uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XII/215/04 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze Konstancynowa Łódzkiego, oraz zgodnie ze zmieniającą ją Uchwałą Nr XLII/387/06 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 27 kwietnia 2006 roku, uchwala miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Konstancynowa Łódzkiego w obszarze pn. „Józefów”, 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 określające przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) oznaczenie granicy korytarza ekologicznego rzeki Ner,
- 6) granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej „W”,
- 7) granice strefy obserwacji archeologicznej „OW”,
- 8) oznaczenie stref o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków,
- 9) oznaczenie granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
- 10) oznaczenie stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
- 11) oznaczenia stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od tras komunikacyjnych.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

§ 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 Konstantynowie 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 wyznaczonego 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:
  - a) strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego hałasu od tras komunikacyjnych,
  - b) strefy o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków,
  - c) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
  - d) strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania od linii elektroenergetycznych średniego napięcia,

- 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 tereny 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 – oznaczone symbolem przeznaczenia **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MNe**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych – oznaczone symbolem przeznaczenia **MNL**,
- 4) tereny zabudowy letniskowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **ML**,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia **MN/U**,
- 6) tereny usług – oznaczone symbolem przeznaczenia **U**,
- 7) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **RM**,
- 8) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZN**,
- 9) tereny lasów – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZL**,
- 10) tereny urządzeń elektroenergetycznych – oznaczone symbolem przeznaczenia **IE**,
- 11) tereny obsługi dróg publicznych i urządzeń technicznych – oznaczone symbolem przeznaczenia **KD/IT**.

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

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

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

- 1) inwestycje drogowe na terenach oznaczonych symbolami **KD/IT**, **KDL**, **KDD**,
- 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. Minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu zostają ustalone na 5,0 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 określone zostają 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).

**§ 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 omięcia 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 plan dopuszcza 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 3,0 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.** Zakaz 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 terenu na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące 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 do działek budowlanych poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

5. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych, 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 granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej „W”, oznaczone na rysunku planu, w których to strefach plan ustala :

- 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 granice 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 metra 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. 1. Plan wskazuje projektowany Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy doliny Neru i Dobrzyńki, obejmujący cały obszar objęty planem.

2. Plan ustala, na całym obszarze działania planu, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) nie dopuszcza naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych, z wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- 2) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworamii przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
- 3) wprowadza ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,
- 4) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym, energią elektryczną lub przy wykorzystaniu innych źródeł ekologicznie czystych,
- 5) 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 oraz za wyjątkiem obiektów i terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
- 6) 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 stanowiących jednorodną własność) na jakiej jest wytwarzane,
- 7) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej,

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

**3.** Plan wskazuje granicę korytarza ekologicznego Doliny Neru, oznaczoną na rysunku planu.

**4.** W strefie, o której mowa w **ust. 3** plan ustala:

- 1) zakaz realizacji nowej zabudowy z wyjątkiem istniejącej zabudowy zagrodowej na terenie **28.RM**,
- 2) zakaz realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych (w tym ogrodzeń) – z wyjątkiem terenu **28.RM**,
- 3) zakaz uszczuplania i niszczenia zieleni, z wyjątkiem robót i zadań służących realizacji elementów systemów komunikacyjnych i inżynierskich.

### **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. 1**, 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) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od tras komunikacyjnych,
- 4) strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

**4.** 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.

**5.** Plan wskazuje granicę obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczoną na rysunku planu.

**6.** W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi plan zabrania:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zapisów **ust. 7** oraz zapisów wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
- 2) sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk, oraz z wyjątkiem zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych,
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz z wyjątkiem zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych.

**7.** W przypadku realizacji zbiornika retencyjnego na rzece Ner wraz z wałami przeciwpowodziowymi docelowo plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 2) obowiązek informowania inwestorów o potencjalnym zagrożeniu powodzią w wypisach i wyrysach z planu miejscowego.

**8.** Plan ustala zasięgi stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od tras komunikacyjnych, wynoszące od drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG** – 60,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni.

**9.** Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w **ust. 8** i oznaczonych na rysunku planu, 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.

**10.** Plan ustala, że należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych grup terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN**, **Mne** i **RM** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **U** – jak dla terenów przeznaczonych na stały i czasowy pobyt dzieci i młodzieży,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami **MNL** – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe poza miastem.

**11.** Plan ustala zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii średniego napięcia wynoszące po 5,0 m w każdą stronę od osi linii.

**12.** Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w **ust. 11** i oznaczonych na rysunku planu, plan ustala zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:

- 1) zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
- 2) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.

**13.** 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 grupowej oczyszczalni ścieków.

**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 wykraczać 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 (a więc 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> powierzchni 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.U**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu 1.U - usługi nieuciążliwe z zakresu turystyki i rekreacji, handlu detalicznego, gastronomii i usług bytowych.

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

- 1) realizacja usług nieuciążliwych z zakresu turystyki i rekreacji, handlu detalicznego, gastronomii i usług bytowych.
- 2) możliwość realizacji usług sportu i rekreacji,
- 3) możliwość realizacji lokali mieszkalnych w budynkach usługowych służących właścicielom tych budynków do zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych,
- 4) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>,
- 5) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie samodzielnych budynków mieszkalnych.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
  - a) minimalnie 9,5 m (2 kondygnacje) w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - b) maksymalnie do 11,0 m (2 kondygnacje) w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 usługową 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 20,0 m,
- 5) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki,
- 6) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- a) od linii rozgraniczających:
  - dróg oznaczonych symbolami **2.KDL** i **4.KDL** - 5,0 m,
  - terenu **2.ZN** – 0,0 m,
- b) dla pozostałych fragmentów – zgodnie z rysunkiem planu.

**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 %.

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

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie oraz ochronę zieleni naturalnej na terenie **2.ZN**.

**2.** Na terenie zieleni naturalnej, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala:

- 1) zakaz realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych (w tym ogrodzeń),
- 2) bezwzględną ochronę istniejącej zieleni i jej obecnego charakteru, a także istniejących cieków i zbiorników wodnych,
- 3) możliwość organizacji pól biwakowych bez prawa zabudowy kubaturowej.

**3.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § **16 ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie oraz ochronę terenu leśnego na terenie **3.ZL**.

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

- 1) ochronę terenów leśnych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy,
- 3) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów,
- 4) zalecenie zalesiania terenów będących w użytkowaniu nieleśnym.

**3.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § **16 ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **4.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 18,0 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 **2.KDL** , **5.KDD** i **22.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

**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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 **ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **5.MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania jako wolnostojących, jednego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (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 jednorodzinnej,
  - b) 800 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 dróg oznaczonych symbolami:
  - a) **2.KDL i 22.KPj** - 5,0 m,
  - b) **8.KDD** - 4,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

**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.

**5.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 **ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **6.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 18,0 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) **6.KDD i 22.KPj** - 5,0 m,
  - b) **5.KDD** - 3,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

**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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 **ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **7.MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania wolnostojących jednego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,

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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (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) 800 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 dróg oznaczonych symbolami **6.KDD**, **8.KDD** i **22.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

**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.

**5.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **8.MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania wolnostojących jednego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (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) 800 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 dróg oznaczonych symbolami **5.KDD**, **6.KDD**, **19.KPj** i **29.KPp** wynoszą 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

**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.

**5.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 **ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **9.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,

- 3) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 18,0 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, 5.KDD, 19.KPj i 29.KPp** wynoszą 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

**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”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **10.MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania wolnostojących jednego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (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) 800 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 dróg oznaczonych symbolami **6.KDD**, **7.KDD**, **19.KPj** i **30.KPp** wynoszą 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

**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.

**5.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 **ust. 2 i 3**.

### **§ 30. Teren oznaczony symbolem 11.MN**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **11.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,

- 3) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 18,0 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, 7.KDD, 19.KPj i 30.KPp** wynoszą 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

**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”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **12.MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania wolnostojących jednego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (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) 800 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 dróg oznaczonych symbolami **6.KDD**, **7.KDD** i **8.KDD** wynoszą 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

**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.

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

### § 32. Teren oznaczony symbolem 13.MN

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **13.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 18,0 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 **7.KDD, 8.KDD i 26.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

**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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **14.MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania wolnostojących jednego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala się 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (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) 800 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 dróg oznaczonych symbolami **3.KDL, 7.KDD, 26.KPj i 23.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

**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.

**5.** Teren położony jest częściowo w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **15.MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania wolnostojących jednego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (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) 800 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 dróg oznaczonych symbolami **2.KDL**, **8.KDD** i **25.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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; plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe; plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

**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.

**5.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

**§ 35. Teren oznaczony symbolem 16.MNL:**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **16.MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania wolnostojących jednego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę - towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (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) 800 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 dróg oznaczonych symbolami **8.KDD i 25.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

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.

5. Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 ust. 2 i 3.

**§ 36. Teren oznaczony symbolem 17.ML:**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu 17.ML - zabudowa letniskowa realizowana w formie zabudowy wolnostojącej.

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

- 1) realizacja zabudowy letniskowej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniami:
  - a) na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek letniskowy,
  - b) zabudowa letniskowa może być realizowana tylko i wyłącznie jako obiekty drewniane,
  - c) poziom posadzki kondygnacji parterowej powinien zostać wyniesiony ponad poziom gruntu rodzimego na min. 0,8 metra,
- 2) dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniami:
  - a) na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
  - b) poziom posadzki kondygnacji parterowej powinien zostać wyniesiony ponad poziom gruntu rodzimego na min. 0,8 metra,
  - c) przy realizacji fundamentów i podpiwniczeń należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z projektowanego w sąsiedztwie zbiornika retencyjnego oraz zagrożenia wynikające z bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią,
- 3) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy letniskowej – do 8,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 10,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 15,0 m,
- 5) nakaz realizacji dróg wewnętrznych do obsługi wszystkich działek budowlanych, zgodnie z normatywami ustalonymi w § 74 ust. 3,
- 6) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 7) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami 2.KDL, 8. KDD, 20.KPj i 24.KPj wynoszą 5,0 m,
- 8) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 9) obowiązująca kolorystyka budynków letniskowych i mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,

10) parkingi 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. 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 budowlanych nie może być mniejsza niż 70 % ich powierzchni.

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

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

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **18.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **8.KDD i 24.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.
- 8) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19 **ust. 8**.

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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW” oraz, częściowo, w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej „W”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 ust. 1, 2 i 3.

**§ 38. Teren oznaczony symbolem 19.MN:**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu 19.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 18,0 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 8.KDD, 26.KPj i 23.KPj wynoszą 5,0 m,
- 7) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 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, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 ust. 2 i 3.

**§ 39. Teren oznaczony symbolem 20.MNL**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **20.MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania wolnostojących jednego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 800 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **3.KDL, 9.KDD i 23.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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.

5. Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 ust. 2 i 3.

#### § 40. Teren oznaczony symbolem 21.MN

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu 21.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami 9.KDD, 23.KPj i 28.KPj wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu.
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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. 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 ust. 2 i 3.

#### **§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem 22.MN**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **22.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **8.KDD, 23.KPj i 28.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW” oraz, częściowo, w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej „W”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 1, 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **23.MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania wolnostojących jednego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej
  - b) 800 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **8.KDD**, **9.KDD** i **20.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.
- 8) 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.** 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.

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

**§ 43. Teren oznaczony symbolem 24.ML**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **24.ML** - zabudowa letniskowa realizowana w formie zabudowy wolnostojącej.

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

- 1) realizacja zabudowy letniskowej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniami:
  - a) na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek letniskowy,
  - b) zabudowa letniskowa może być realizowana tylko i wyłącznie jako obiekty drewniane,
  - c) poziom posadzki kondygnacji parterowej powinien zostać wyniesiony ponad poziom gruntu rodzimego na min. 0,8 m,
- 2) dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniami:
  - a) na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
  - b) poziom posadzki kondygnacji parterowej powinien zostać wyniesiony ponad poziom gruntu rodzimego na min. 0,8 m,
  - c) przy realizacji fundamentów i podpiwniczeń należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z projektowanego w sąsiedztwie zbiornika retencyjnego oraz zagrożenia wynikające z bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią,
- 3) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

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

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy letniskowej – do 8,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 10,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 3) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
- 4) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 15,0 m,
- 5) nakaz realizacji dróg wewnętrznych do obsługi wszystkich działek budowlanych, zgodnie z normatywami ustalonymi w **§ 74 ust. 3**,
- 6) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 7) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL i 20.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 8) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 9) obowiązująca kolorystyka budynków letniskowych i mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 10) parkingi 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.** 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 budowlanych nie może być mniejsza niż 70 % ich powierzchni.

5. Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW” oraz częściowo w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej „W”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 ust. 1, 2 i 3.

**§ 44. Teren oznaczony symbolem 25.MNL**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu 25.MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania jednego wolnostojącego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 800 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami 2.KDL, 9.KDD i 20.KPj wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,

- 8) 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. 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.

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

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

1. Plan ustala przeznaczenie oraz ochronę terenu leśnego na terenie **26.ZL**.

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

- 1) ochronę terenów leśnych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy,
- 3) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów,
- 4) zalecenie zalesiania terenów będących w użytkowaniu nieleśnym.

3. Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 **ust. 2 i 3**.

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

1. Plan ustala przeznaczenie oraz ochronę zieleni naturalnej na terenie **27.ZN**.

2. Na terenie zieleni naturalnej, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala:

- 1) dopuszcza realizację obiektów obsługi systemów infrastrukturalnych takich jak przepompownie ścieków i stacje trafo jedynie na podstawie dokumentacji technicznej, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem:
  - a) ograniczenia wielkości ewentualnych budynków przepompowni ścieków do wymiarów 5x5 m,
  - b) ograniczenia oddziaływania do granic działki, na której inwestycja będzie realizowana,
- 2) zakaz realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych (w tym ogrodzeń), z wyjątkiem zapisów określonych w **pkt. 1**,
- 3) bezwzględną ochronę istniejącej zieleni i jej obecnego charakteru, a także istniejących cieków i zbiorników wodnych,
- 4) możliwość organizacji pól biwakowych bez prawa zabudowy kubaturowej.

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

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

1. Plan ustala podstawowe przeznaczenie terenu **28.RM** - teren istniejącej zabudowy zagrodowej.

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

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

- 2) w budynkach mieszkalnych, w obrębie siedliska, zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) dopuszcza adaptację istniejących obiektów na obiekty obsługujące działalność agroturystyczną na terenie,
- 4) dopuszcza możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o wysokości nie większej niż 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 5) dopuszcza możliwość lokalizowania budynków inwentarskich o wysokości nie większej niż 10,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 6) nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych – do 11,5 m (w tym poddasze użytkowe), licząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 7) parkingi i garaże dla wszystkich obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 19 ust. 8,
- 8) działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 2.000 m<sup>2</sup>,
- 9) front działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 10) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla działki nie może przekroczyć 25 % powierzchni działki,
- 11) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu wynoszą 0,0 m i 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 12) architekturę budynków mieszkalnych należy dostosować do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 13) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach pomarańczy, czerwieni i brązu,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
  - c) plan dopuszcza realizację elewacji w kolorach naturalnego drewna.

**3.** 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.

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

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **29.MN** – istniejąca 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, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 3) 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) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od:
  - a) linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL i 27.KPj** - 5,0 m,
  - b) linii rozgraniczającej terenu **27.ZN** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **30.MN** – istniejąca 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, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 3) 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) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.000 m<sup>2</sup>,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18,0 m,

- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od:
  - a) linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL i 3.KDL** - 5,0 m,
  - b) od linii rozgraniczającej terenu **27.ZN** – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **31.MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania wolnostojących jednego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),

- b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 800 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL, 3.KDL i 9.KDD** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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.

**5.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **32.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) dopuszcza lokalizację wolnostojących usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
- 5) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego.

**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) 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 wolnostojącego obiektu usługowego,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej (mieszkańcowej lub usługowej),
  - c) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż:
    - a) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
  - 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL** i **3.KDL** wynoszą 5,0 m,
  - 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
  - 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
    - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
  - 8) 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.** 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie oraz ochronę zieleni naturalnej na terenie **33.ZN**.

**2.** Na terenie zieleni naturalnej, o którym mowa w **ust. 1**, plan ustala:

- 1) dopuszcza realizację obiektów obsługi systemów infrastrukturalnych takich jak przepompownie ścieków i stacje trafo jedynie na podstawie dokumentacji technicznej, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem:
  - a) ograniczenia wielkości ewentualnych budynków przepompowni ścieków do wymiarów 5x5 m,
  - b) ograniczenia oddziaływania do granic działki, na której inwestycja będzie realizowana,
- 2) zakaz realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych (w tym ogrodzeń), z wyjątkiem zapisów określonych w **pkt. 1**,
- 3) bezwzględną ochronę istniejącej zieleni i jej obecnego charakteru, a także istniejących cieków i zbiorników wodnych,
- 4) możliwość organizacji pól biwakowych bez prawa zabudowy kubaturowej.

**3.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

**§ 53. Teren oznaczony symbolem 34.MNe**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **34.MNe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna realizowana 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) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej 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) dopuszcza lokalizację wolnostojących usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
- 5) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego.

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

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej i usługowej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową i/lub usługową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.500 m<sup>2</sup>,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL i 3.KDL** - 5,0 m,
  - b) od górnej krawędzi skarpy doliny rzeki Ner – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) od linii rozgraniczającej terenu **35.ZL** - 12,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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.

**5.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

**§ 54. Teren oznaczony symbolem 35.ZL**

**1.** Plan ustala przeznaczenie oraz ochronę terenu leśnego na terenie **35.ZL**.

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

- 1) ochronę terenów leśnych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy,
- 3) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów,
- 4) zalecenie zalesiania terenów będących w użytkowaniu nieleśnym.

**3.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

**§ 55. Teren oznaczony symbolem 36.MN**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **36.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) w budynkach mieszkalnych zezwala na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) dopuszcza lokalizację wolnostojących usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
- 5) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego.

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

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej i usługowej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) 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 wolnostojącego obiektu usługowego,
  - b) 1.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej (mieszkaniowej lub usługowej),
  - c) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż:
  - a) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL, 3.KDL, 10.KDD i 18.KDD** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,

- b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.
- 8) 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. 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 ust. 2 i 3.

#### **§ 56. Teren oznaczony symbolem 37.MN:**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu 37.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż:
  - a) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami 2.KDL, 10.KDD, 11.KDD i 18.KDD wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,

- 8) 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. 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 **ust. 2 i 3**.

#### **§ 57. Teren oznaczony symbolem 38.MN**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **38.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego - towarzyszących zabudowie jednorodzinnej,
- 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) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż:
  - a) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 16,0 m. dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL, 11.KDD, 18.KDD i 21.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu; plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe; plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

- 8) 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. 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 **ust. 2 i 3**.

#### **§ 58. Teren oznaczony symbolem 39.MN**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **39.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż:
  - a) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL i 21.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.

- 8) 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. 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 **ust. 2 i 3**.

#### **§ 59. Teren oznaczony symbolem 40.MNL**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **40.MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania jednego wolnostojącego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej
  - b) 800 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL, 12.KDD, 18.KDD i 21.KPj** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:

- a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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. 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.

5. Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 **ust. 2 i 3**.

#### **§ 60. Teren oznaczony symbolem 41.MNe**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **41.MNe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna realizowana 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) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej 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) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego.

3. Dla terenu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej i usługowej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.500 m<sup>2</sup>,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL** - 5,0 m,
  - b) od górnej krawędzi skarpy doliny rzeki Ner – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) od linii rozgraniczającej terenu **35.ZL** - 12,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,

- b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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. 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.

5. Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 ust. 2 i 3.

#### **§ 61. Teren oznaczony symbolem 42.MNL**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu 42.MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania jednego wolnostojącego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej
  - b) 800 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami 2.KDL, 12.KDD i 18.KDD wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,

- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.
- 8) 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. 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.

5. Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 ust. 2 i 3.

#### **§ 62. Teren oznaczony symbolem 43.IE**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **43.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.

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

- 1) nakaz ograniczenia uciążliwości istniejącego i planowanego zainwestowania do obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może być mniejsza niż 40 %.

5. Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 ust. 2 i 3.

#### **§ 63. Teren oznaczony symbolem 44.MN**

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **44.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż:
  - a) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 16,0 m. dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL, 13.KDD i 18.KDD** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem.
- 8) 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.** 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia § 16 **ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **45.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż:
  - a) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 16,0 m. dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL, 13.KDD, 14.KDD i 18.KDD** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia § 16 ust. 2 i 3.

#### **§ 65. Teren oznaczony symbolem 46.MNL**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **46.MNL** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych realizowana 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 jednak 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) dopuszcza 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) dopuszcza możliwość lokalizowania jednego wolnostojącego budynku gospodarczego oraz jednego budynku garażowego na jedną działkę, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 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 najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
  - b) letniskowej – 10,0 m,
- 2) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 800 m<sup>2</sup> – dla zabudowy letniskowej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **2.KDL** - 5,0 m,
  - b) od górnej krawędzi skarpy doliny rzeki Ner – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu; plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe; plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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.

**5.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

### **§ 66. Teren oznaczony symbolem 47.MNe**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **47.MNe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna realizowana 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) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej 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) dopuszcza lokalizację wolnostojących usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
- 5) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego.

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

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej i usługowej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową i/lub usługową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1.500 m<sup>2</sup>,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18,0 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL i 31.KPp** - 5,0 m,
  - b) od górnej krawędzi skarpy doliny rzeki Ner – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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.

**5.** Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **48.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż:
  - a) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL, 14.KDD, 15.KDD i 18.KDD** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW” oraz, częściowo, w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej „W”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 1, 2 i 3**.

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

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **49.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż:
  - a) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 16,0 m. dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL, 15.KDD, 16.KDD i 18.KDD** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

### **§ 69. Teren oznaczony symbolem 50.MN**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **50.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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 na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,

- 3) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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) nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż:
  - a) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL, 16.KDD, 17.KDD i 18.KDD** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 **ust. 2 i 3**.

#### **§ 70. Teren oznaczony symbolem 51.MN**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **51.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana 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 na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,

- 3) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 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) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
  - a) 1.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż:
  - a) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL, 17.KDD i 18.KDD** wynoszą 5,0 m,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu; plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe; plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

#### **§ 71. Teren oznaczony symbolem 52.MN/U**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **52.MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej 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:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny, oraz
- b) 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) dopuszcza realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce, towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 5) zakaz realizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 2) 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,
- 3) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 20 m,
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowanej dla każdej działki nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki,
- 5) minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) od linii rozgraniczającej terenu **53.KD/IT** – 12,0 m,
  - b) od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami **2.KDL i 31.KPp** - 5,0 m,
  - c) od górnej krawędzi skarpy doliny rzeki Ner – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obowiązek dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z wyłączeniem sidingu,
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków mieszkalnych:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, plan dopuszcza dachy w odcieniach ciemnej zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, plan dopuszcza elewacje wykończone naturalnym drewnem,
- 8) 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.** 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 w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia **§ 16 ust. 2 i 3**.

## **§ 72. Teren oznaczony symbolem 53.KD/IT**

**1.** Plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu **53.KD/IT**:

- 1) rezerwa terenu pod funkcje związane z obsługą ruchu samochodowego, z wyjątkiem funkcji wymagających obiektów kubaturowych,

2) urządzenia infrastruktury technicznej z wyjątkiem obiektów wymagających zabudowy kubaturowej.

2. Przeznaczeniem dopuszczonym na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, jest zielen naturalna.

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza wprowadzenie zieleni wysokiej.

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

- 1) możliwość realizacji inwestycji uciążliwych pod warunkiem ograniczenia oddziaływania do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

5. Teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 **ust. 2 i 3**.

## **Rozdział 4**

### **Szczegółowe ustalenia komunikacyjne**

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

2. Droga główna, ulice lokalne i dojazdowe, ciągi pieszo - jezdne oraz ciągi piesze tworzą publiczny układ komunikacyjny.

3. Plan ustala następujące ciągi komunikacyjne:

- 1) ulica Łaska klasy G1/2 (główna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **1.KDG**, dla której plan ustala jedynie zachodnią linię rozgraniczającą – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ulica Józefów, klasy L1/2 (lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **2.KDL** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 16,0 m,
- 3) ciąg ulic Wycieczkowa (w jej zachodnim fragmencie) - Kasztelańska - jej przedłużenie w kierunku północno – wschodnim (będące rezerwą terenową pod przyszłą drogę), klasy L1/2 (lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczony symbolem **3.KDL** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 10,0 m, przy czym w części graniczącej z gminą Lutomiersk plan ustala tylko pas szerokości 3,5 – 7,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) ulica Behcice klasy L1/2 (lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **4.KDL** - dla której ustanowiono jedynie wschodnią linię rozgraniczającą i pas szerokości min. 4,0 metra,
- 5) ulica Wycieczkowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **5.KDD** – dla której ustala się jedynie wschodnią linię rozgraniczającą i pas szerokości 7,0 m,
- 6) ulica Szpacza, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **6.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 10,0 m,
- 7) ulica projektowana, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **7.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 10,0 m,
- 8) ciąg ulic Skrzydlata - Bażancia, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **8.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) ulica Bociania, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **9.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 10,0 m,

- 10) ulica Wypoczynkowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **10.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 10,0 m,
- 11) ulica projektowana, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **11.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 10,0 m,
- 12) ulica Wiewiórcza, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **12.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 10,0 m,
- 13) ulica Rysia, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **13.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 10,0 m,
- 14) ulica Sarnia, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **14.KDD** - minimalna szerokość w linach rozgraniczających 10,0 m,
- 15) ulica Zajęcza, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **15.KDD** - minimalna szerokość pasa objętego planem 10,0 m,
- 16) ulica Jaskółcza, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **16.KDD** - minimalna szerokość pasa objętego planem 10,0 m,
- 17) ulica Sobolowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **17.KDD** - minimalna szerokość pasa objętego planem 10,0 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
- 18) ulica Wycieczkowa, klasy D1/2 (dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem **18.KDD** - minimalna szerokość pasa objętego planem 7,5 do 10,0 m,
- 19) ciągi pieszo – jezdne (KPj) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających:
  - a) **19.KPj** - 9,0 m,
  - b) **20.KPj** - 8,0 m,
  - c) **21.KPj** - ulica Krucza, 8,0 m,
  - d) **22.KPj** – ulica Jastrzębia - 5,0 m,
  - e) **23.KPj** – część ul. Bażanciej – od 6,0 do 8,0 m,
  - f) **24.KPj** – 7,0 m,
  - g) **25.KPj** – ulica Słowicza - 6,0 m,
  - h) **26.KPj** – 8,0 m,
  - i) **27.KPj** – 6,0 m,
  - j) **28.KPj** - część ul. Bażanciej – 6,0 m,
- 20) ciągi piesze o minimalnej szerokości:
  - a) **29.KPp** – 7,0 m,
  - b) **30.KPp** – 7,0 m,
  - c) **31.KPp** - 6,0 m.

§ 74. 1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ciągów pieszo - jezdnych 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 plan ustala minimalną szerokość:

- 1) dla dróg wewnętrznych o długości ponad 250 metrów – 10,0 m,
- 2) dla pozostałych dróg wewnętrznych - 6 m.

§ 75. 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 wszystkich dróg i ulic (z wyjątkiem fragmentów ulic **3.KDL, 5.KDD, 7.KDD i 19.KPj**) położone są w strefie obserwacji archeologicznej „OW” oraz częściowo (dotyczy ulic **8.KDD, 15.KDD i 18.KDD** oraz **24.KPj**) w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej „W”. W związku z powyższym obowiązują ustalenia § 16 ust. 1, 2 i 3.

§ 76. 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**

§ 77. 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 zachowanie i realizację w ulicach Kasztelańskiej i jej przedłużenia w kierunku północnym oraz w ciągu ulic Wycieczkowa – **2.KDL** głównych przewodów wodociągowych.

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

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

5. Plan ustala stosowanie hydrantów naziemnych.

#### **Kanalizacja**

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

2. Plan ustala realizację lokalnych przewodów kanalizacyjnych w istniejących i projektowanych ulicach, zgodnie z potrzebami.

3. Plan dopuszcza lokalizację podziemnych przepompowni ścieków na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem ograniczenie uciążliwości tych elementów do granic inwestycji.

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

5. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych 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**

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

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

3. 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.

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 jednostkę 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, ust 2 i 3.

## **Gazownictwo**

§ 80. 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**

§ 81. 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**

§ 82. 1. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energię elektryczną lub inne odnawialne źródła energii ekologicznie czyste.

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

## **Rozdział 6**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

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

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

§ 85. 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, oznaczonych symbolami **U i MN/U**,
- 2) 20% dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami **MN, MNL, i ML**, z wyłączeniem zapisów pkt. 4,
- 3) 0% dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych,
- 4) 0% dla terenów będących budowlanymi w planie ogólnym, przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

§ 86. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstancy Nowa Łódzkiego.

**§ 87.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz zamieszczeniu na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta.

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