

Uchwała Nr XVI/180/2012
Rady Miasta Lubawa
z dnia 27 czerwca 2012r.
W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAWA
(Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. poz. 2360 z dnia 30 sierpnia 2012r.)

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 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, 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, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) i uchwałą Nr XXXVII/297/2010 Rady Miasta Lubawa z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa zmienioną uchwałą Nr XXXIX/310/2010 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2010 r. oraz Uchwałą Nr VIII/91/2011 Rady Miasta Lubawa z dnia 5 lipca 2011 r., stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa” uchwalonego uchwałą Rady Miasta Lubawa IV/36/2011 z dnia 1 marca 2011 r. Rada Miasta Lubawa uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
USTALENIA WSTĘPNE

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Lubawa zwany dalej „planem”.

2. Obszar objęty planem wynosi 134,8 ha i składa się z 16 obszarów.

3. Granica planu określona została na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1-9.

§2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu dla obszaru nr 1 i 2, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu dla obszaru nr 3, 5 i 6, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 3) załącznik nr 3 – rysunek planu dla obszaru nr 4, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 4) załącznik nr 4 – rysunek planu dla obszaru nr 7, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 5) załącznik nr 5 – rysunek planu dla obszaru nr 8 i 9, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 6) załącznik nr 6 – rysunek planu dla obszaru nr 10, 11, 13 i 14 sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 7) załącznik nr 7 – rysunek planu dla obszaru nr 12, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 8) załącznik nr 8 – rysunek planu dla obszaru nr 15, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 9) załącznik nr 9 – rysunek planu dla obszaru nr 16, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;

- 10) załącznik nr 10 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania;
- 11) załącznik nr 11 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy;
 - 6) granice korytarzy ekologicznych;
 - 7) kierunek obsługi komunikacyjnej;
 - 8) ciągi pieszo-rowerowe;
 - 9) granice pasów technicznych od linii energetycznych 15 kV;
 - 10) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 11) stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków AZP.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:
- 1) granica administracyjna miasta;
 - 2) linie energetyczne 15 kV i 0,4 kV;
 - 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

§4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowana zewnętrzna ściana budynku od linii rozgraniczających, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą obowiązującą odległość usytuowania zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczających, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający – tj. obejmuje minimum 60% powierzchni terenu i powierzchni całkowitej budynków; w przypadku wskazania więcej niż jednego przeznaczenia podstawowego można realizować wszystkie przeznaczenia w dowolnych proporcjach lub jedno z wymienionych;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 6) **sięgaczu dojazdowym** – należy przez to rozumieć nieprzelotową drogę wewnętrzną zakończoną placem manewrowym, stanowiącą dostęp do działki lub działek budowlanych;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy lub teren komunikacji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z niniejszej uchwały;
- 9) **usługach i/lub rzemiośle nieuciążliwym** – należy przez to rozumieć usługi lub rzemiosło nie będące przedsięwzięciami mogącymi oddziaływać na środowisko oraz których uciążliwość nie może wykraczać poza teren lokalizacji działki lub działek, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) **usługach w parterach budynków** – należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w najniższej kondygnacji nadziemnej budynków;

- 11) **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową do całkowitej powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 12) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej (w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów) do całkowitej powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 13) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; nie jest naruszeniem ustaleń planu przekroczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy w ustaleniach szczegółowych w przypadku zmiany konstrukcji dachu na istniejących budynkach, bez możliwości wykorzystania poddasza na cele użytkowe; określona wysokość zabudowy w uchwale nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 14) **budynku mieszkalnym jednorodzinnym** – należy przez to rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 15) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym każda ściana zewnętrzna usytuowana jest swobodnie;
- 16) **budynku w zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć budynek, w którym jedna ściana zewnętrzna przylega do drugiego budynku o podobnych gabarytach, a pozostałe trzy ściany usytuowane są swobodnie;
- 17) **budynku w zabudowie szeregowej** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dwie ściany zewnętrzne przylega do sąsiednich budynków o podobnych gabarytach, pozostałe dwie ściany usytuowane są swobodnie; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej jedna ściana zewnętrzna przylega do sąsiedniego budynku, a pozostałe trzy ściany usytuowane są swobodnie;
- 18) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, w tym w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe.

§5. Ustalenia dotyczące zasad konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu;
- 2) ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu;
- 3) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem terenu cyfrowo-literowym; pierwsza cyfra oznacza numer obszaru, liczba umieszczona po kropce oznacza numer kolejnego terenu w granicach obszaru, następujący po niej symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu lub klasę drogi.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA OGÓLNE

§6. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
- 4) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 6) UP – tereny zabudowy usług publicznych;

- 7) U – tereny zabudowy usługowej;
- 8) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 9) T – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
- 10) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 11) R – tereny rolnicze;
- 12) ZL – tereny lasów;
- 13) ZLd – tereny zalesień;
- 14) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 15) ZD – tereny ogrodów działkowych;
- 16) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
- 17) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 18) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 19) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 20) KXJ – tereny ciągów pieszko-jezdných;
- 21) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 22) KS – tereny obsługi komunikacji – parkingi;
- 23) WS – tereny wód śródlądowych.

§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:
 - a) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) zagospodarowania rolniczego, ogrodniczego, szkółkarskiego lub sadowniczego;
- 2) kształtowanie nowej zabudowy winno nawiązywać do lokalnej tradycji, być zharmonizowane z istniejącym zainwestowaniem oraz zgodne z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 3) określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) nowe budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zachowanie, remont oraz nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, natomiast zakazuje się jego rozbudowy poza wyznaczoną linię,
 - c) budynki z podcieniami w parterach należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy albo znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) linie zabudowy nie odnoszą się do kondygnacji podziemnych,
 - e) w przypadku wydzielenia nowych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dróg wewnętrznych, w tym sięgaczy dojazdowych, w obrębie wszystkich terenów budowlanych nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza się w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej wydzielonej drogi lub sięgacza,
 - f) dopuszczalna lokalizowanie budynków w granicy działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) odnośnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:
 - a) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) remonty istniejącej zabudowy,
 - d) prace prowadzące do dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - e) zmianę konstrukcji dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) dopuszczalna realizacja nośników reklamowych w formie:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m i średnicy nie większej niż 3 m,
 - b) tablic, neonów, ekranów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 3 m²;
- 6) zakaz umieszczania nośników reklamowych:
 - a) na dachach budynków i tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) na obiektach małej architektury oraz w powiązaniu z tymi obiektami, za wyjątkiem przystanków komunikacji autobusowej i kiosków,
 - c) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej;
- 7) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², tj. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

§8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - e) zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - f) przedsięwzięć dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko;
- 3) wyznacza się korytarze ekologiczne, w granicach których obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz groduzenia terenu wzdłuż cieków wodnych oraz wprowadzania wszelkiego zagospodarowania, które uniemożliwi dostęp do wód dziko żyjącym zwierzętom,
 - c) zakaz usuwania zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków wodnych, za wyjątkiem niezbędnych ścień sanitarnych oraz ochrony przeciwpowodziowej,
 - d) zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno - błotnych,
 - e) zapewnienie możliwości migracji drobnej fauny i flory w przypadku budowy lub przebudowy przepustów, mostów i estakad;
- 4) dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych szczegółowych zlokalizowanych na terenach przewidzianych pod zabudowę na obszarach nr 12, 13, 14, 15 i 16 w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenu;
- 5) wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować nieogrodzony pas ochronny o minimalnej szerokości 2 m od zewnętrznej krawędzi rowu umożliwiający jego konserwację;
- 6) dla terenów działek budowlanych ustala się:
 - a) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej, przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową; w przypadku wycinki drzew należy nasadzić nowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej określonej dla działki budowlanej lub na terenach publicznych,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;
- 7) ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
 - a) terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MW jako terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MU i UM jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia RM i M jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 8) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wyznacza się pasy techniczne po 8 m od osi linii, w granicach których obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
 - b) wprowadzania zadrzewień i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 9) w przypadku zmiany przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV dopuszcza się zmianę przebiegu wyznaczonego na rysunku planu pasa technicznego z koniecznością wyznaczenia nowego pasa technicznego z zachowaniem odległości i zakazów jak w pkt 8;
- 10) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV dopuszcza się likwidację pasa technicznego wyznaczonego na rysunku planu wraz z zakazami wymienionymi w pkt 8.

§9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się na rysunku planu obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) dom, ul. Rzepnikowskiego 24 – zlokalizowany na obszarze nr 6,
 - b) kamienica, ul. Kopernika 27 – zlokalizowana na obszarze nr 9,

- c) dom, ul. Kopernika 33 – zlokalizowany na obszarze nr 9;
- 2) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak pkt 1 obowiązuje:
 - a) zachowanie formy i gabarytu – zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu,
 - b) dostosowanie projektowanych elementów, do oryginalnej kompozycji i detalu elewacji z jednoczesnym nakazem zachowania osi oryginalnych podziałów elewacyjnych,
 - c) uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektu budowy lub rozbiórki obiektu budowlanego, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) wskazuje się na rysunku stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków AZP;
- 4) dla stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków AZP obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych w przypadku realizacji robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności mogących doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, w zakresie i rodzaju ustalonym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD,
 - b) wyznaczone na rysunku planu ciągi pieszo-rowerowe,
 - c) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
 - d) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
 - e) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem T;
- 3) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta i regionu obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń parkowa, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§11. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - c) wydzielenie miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
 - d) przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej lub zastosowania rozwiązań indywidualnych;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych według ustaleń szczegółowych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia nieruchomości sąsiedniej;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych, złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
- 6) podział poszczególnych terenów na działki budowlane i inne musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów celu publicznego i dróg wewnętrznych;
- 7) w przypadku scalania i podziału działek, należy przyjąć:
 - a) minimalną wielkość działek określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowo-mieszkaniowej:
 - dla budynków mieszkaniowych wolnostojących minimalny front działki budowlanej 20,0 m,
 - dla budynków mieszkaniowych bliźniaczych minimalny front działki budowlanej 18,0 m,
 - c) dopuszcza się 30° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek budowlanej w stosunku do pasa drogowego.

§12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru opiera się na istniejącym zewnętrznym układzie dróg publicznych, według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

- 2) poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi, drogami wewnętrznymi i ciągami pieszymi do działek budowlanych można wydzielić drogi wewnętrzne;
- 3) wskazany na rysunku planu kierunek obsługi komunikacyjnej wyznacza miejsce zjazdu z drogi publicznej na drogę wewnętrzną, nie wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu lub na miejsce połączenia drogi publicznej z dojazdem do nieruchomości położonej przy tej drodze;
- 4) minimalna szerokość noworealizowanej drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m;
- 5) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 6) adaptuje się wszystkie istniejące drogi wewnętrzne w istniejących liniach rozgraniczających;
- 7) ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:
 - a) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na terenie lokalizacji własnej,
 - b) ilość stanowisk postojowych dla poszczególnych terenów musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych na terenach dróg publicznych, po uzyskaniu uzgodnienia właściwego zarządcy drogi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 3) sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny:
 - a) dróg publicznych po uzyskaniu zgody zarządcy drogi,
 - b) dróg wewnętrznych,
 - c) ciągów pieszo-jezdnych,
 - d) ciągów pieszo-rowerowych,
 - e) oraz dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu;
- 4) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny jak pkt 3 dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po uzyskaniu zgody właściciela terenu;
- 5) ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi w infrastrukturę techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów;
- 6) ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:
 - a) obszary objęte planem znajdują się w granicy obszaru aglomeracji Lubawa (RLM-28330) utworzonej rozporządzeniem Nr 37 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 4 lipca 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Lubawa (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. z 2006 r., Nr 91, poz. 1528),
 - b) wszystkie budynki oraz działki budowlane, położone w granicy obszaru aglomeracji Lubawa muszą być podłączone, w nieprzekraczalnym terminie zgodnym z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków, do sieci zbiorczej kanalizacji sanitarnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków,
 - c) do nieprzekraczalnego terminu, zgodnego z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków wyznaczającego konieczność realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej jak lit. b, dopuszcza się rozwiązania czasowe oparte o zbiorniki bezodpływowe,
 - d) w przypadku zmiany rozporządzenia, jak pkt a obowiązuje nowe rozporządzenie bez konieczności zmian ustaleń planu,

- e) wody opadowe i roztopowe z terenów dróg publicznych, terenów parkingów o nieprzepuszczalnej nawierzchni winny być odprowadzane docelowo do sieci kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do systemu rowów odprowadzających; zrzuty wód opadowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg lokalnych i dojazdowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów pozostałych, nie wymienionych w lit e może nastąpić do gruntu w granicach własnej działki lub działek budowlanych; ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności; nadmiar wód opadowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej lub systemu rowów odwadniających,
 - g) dopuszcza się ponowne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych jako wspomaganie systemu nawadniającego terenów, do zasilenia urządzeń wodnych oraz spłukiwania toalet;
- 7) ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
- a) wszystkie działki budowlane i budynki powinny być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
 - b) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni wykonanych w granicach działek budowlanych,
 - c) w przypadkach specjalnych tj. awarii sieci wodociągowej pobór wody winien odbywać się z istniejących studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) wszystkie działki budowlane i budynki powinny być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze umożliwiające pobór energii w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia oraz realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wszystkich terenach w trakcie realizacji planu;
- 9) ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- a) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorowe lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego ekogroszku, pellet lub odnawialnych źródeł energii,
 - b) dla budownictwa jednorodzinne szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
- 10) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:
- a) należy zapewnić łączność telekomunikacyjną zgodnie z warunkami odpowiednich dysponentów sieci,
 - b) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - nie przekraczanie standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
 - zaleca się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej;
- 11) ustala się zasady dotyczące gospodarki odpadami:
- a) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów na warunkach określonych przez gminę oraz w przepisach odrębnych,
 - b) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
 - c) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 1

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1. MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,

- b) budynki usługowe wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem mieszkalnym,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
 - l) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - m) kolorystyka elewacji stonowana,
 - n) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - o) dla poszczególnych budynków bliźniaczych obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji zewnętrznych i dachów,
 - p) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - q) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
 - r) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - s) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 1000 m²;
- 5) warunki parkingowe:
- a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej powiatowej ul. Przemysłowej, położonej poza granicą planu, zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§15 . Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2.UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące,
 - b) dopuszczalne łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w ramach jednego budynku pod warunkiem ochrony funkcji mieszkaniowej przed możliwymi uciążliwościami,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45,
 - l) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dostosowane dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego,
 - m) kolorystyka elewacji stonowana,

- n) kolorystka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
- o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
- p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
- q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
- r) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 1200 m²;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
 - b) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej powiatowej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1.3.KDL (ul. Towarowej), zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.3.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.4.MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wiele i/lub jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne wolnostojące,
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej usługi zlokalizowane w budynku przeznaczenia podstawowego lub w budynku wolnostojącym,
 - d) dla zabudowy wielorodzinnej usługi zlokalizowane w parterach budynków przeznaczenia podstawowego,
 - e) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - f) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp., place zabaw,
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 4 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - j) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - k) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - l) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - m) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
 - n) geometria dachów, kolorystka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej

- zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
- o) kolorystyka elewacji stonowana,
 - p) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - q) dla poszczególnych budynków bliźniaczych obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji zewnętrznych i dachów,
 - r) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - s) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – – 40%,
 - t) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - u) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 1000 m²;
 - 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy jednorodzinnej,
 - b) minimum 1 stanowisko postojowe na lokal mieszkalny, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zabudowy wielorodzinnej,
 - c) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
 - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej powiatowej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1.3.KDL (ul. Towarowej), zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.5.T** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna nie związana z telekomunikacją;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu – 10%,
 - b) wysokość zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami ogólnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej powiatowej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1.3.KDL (ul. Towarowa) poprzez dojazd wewnętrzny nie wyznaczony na rysunku planu przez teren 1.4.MU;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.6.ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej,
 - b) zieleń izolacyjną należy projektować stosownie do jej funkcji zabezpieczając skuteczność jej działania w ciągu całego roku poprzez udział gatunków zimozielonych oraz kompozycje wielopiętrowe,
 - c) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntów na wykonanie prac oraz rekultywacji gruntów po ich zakończeniu.

§20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.7.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1.8.ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem małej architektury w szczególności: altan, wiat, zadaszeń oraz obiektów gospodarczych,
 - b) dopuszczalna realizacja utwardzonych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu – 70%,
 - e) zachowaniem i ochroną istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności istniejącego drzewostanu,
 - f) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntów na wykonanie prac oraz rekultywacji gruntów po ich zakończeniu;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej wojewódzkiej ul. Dworcowej, położonej poza granicami planu, zgodnie z kierunkiem obsługi komunikacyjnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.9.P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa z zakresu handlu oraz zabudowa biurowa;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 2,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia uzupełniającego – 3,
 - h) dopuszczalna wysokość obiektów towarzyszących do 5 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - j) dachy jedno dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 0° do 25°,
 - k) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - l) kolorystyka elewacji stonowana,
 - m) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 10%,
 - o) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
 - p) realizacja ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
 - q) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 3000 m²;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 35 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) minimum 1 miejsce na jeden obiekt rzemieślniczy,
 - c) minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - d) minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług nie wymienionych w lit c oraz biur, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej ul. Składowej, położonej poza granicami planu, zgodnie z kierunkiem obsługi komunikacyjnej zjazdem bezpośrednim lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 2

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **2.1.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.2.MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) usługi zlokalizowane w budynku przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, place zabaw itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - j) geometria dachów, kolorystka i pokrycie dostosowane dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego,
 - k) kolorystka elewacji stonowana,
 - l) kolorystka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - m) dla poszczególnych budynków bliźniaczych obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji zewnętrznych i dachów,
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - o) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
 - p) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - q) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 8) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 400 m²;
- 9) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia 2.1.KDD lub dróg publicznych powiatowych ul. Przemysłowej i Towarowej, położnych poza granicą planu, zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 5 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 3

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1. MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) budynki usługowe wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem mieszkalnym,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
 - l) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - m) kolorystyka elewacji stonowana,
 - n) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - o) dla poszczególnych budynków bliźniaczych obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji zewnętrznych i dachów,
 - p) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
 - q) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
 - r) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - s) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m² z dopuszczeniem zmniejszenia wskaźnika do 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej bez wolnostojącej zabudowy usługowej;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej powiatowej ul. Rzepnikowskiego, położonej poza granicą planu zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.2.UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów towarzyszących takich jak: garaże, budynki gospodarcze,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m z dopuszczeniem przekroczenia wysokości zabudowy dla obiektów ochrony przeciwpożarowej takich jak: wieże obserwacyjne,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,

- g) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - h) dachy jedno dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci od 0° do 25°,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
 - k) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - l) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 1000 m²;
 - 4) warunki parkingowe – minimum 3 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej powiatowej ul. Rzepnikowskiego, położonej poza granicą planu zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 6 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 4

§27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów towarzyszących takich jak: garaże, budynki gospodarcze,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - g) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci od 30° do 45°,
 - i) kolorystka elewacji stonowana,
 - j) dla poszczególnych budynków bliźniaczych lub szeregowych obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji zewnętrznych i dachów,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
 - l) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
 - m) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - n) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 300 m²;
- 4) warunki parkingowe – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej ul. Królowej Jadwigi, położonej poza granicą planu lub ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem przeznaczenia 4.2.KXJ, zjazdami bezpośrednimi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **4.2.KXJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.3.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów towarzyszących takich jak: garaże, budynki gospodarcze,

- c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, place zabaw itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - g) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - i) kolorystyka elewacji stonowana,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - k) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
 - l) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - m) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 400 m²;
 - 4) warunki parkingowe – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem przeznaczenia 4.2.KXJ zjazdami bezpośrednimi;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 7 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 5

§30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.1: MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - b) usługi zlokalizowane w budynku przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
 - l) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - m) kolorystyka elewacji stonowana,
 - n) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
 - p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
 - q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - r) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – po granicy terenu;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;

- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej ul. Mieszka I, położonej poza granicą planu zjazdem bezpośrednim;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 8 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 6

§31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.1. MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - b) budynki usługowe wolnostojące lub usługi zlokalizowane w budynku przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) zachowanie wysokości oraz ilość kondygnacji naziemnych dla budynku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - i) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - j) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - k) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - l) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
 - m) geometria dachów dla istniejącego budynku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków do zachowania,
 - n) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - o) kolorystyka elewacji stonowana, dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków kolorystyka zgodna z przeprowadzonymi badaniami historycznymi lub architektonicznymi,
 - p) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - q) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - r) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 45%,
 - s) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - t) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 600 m²;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej powiatowej ul. Rzepnikowskiego, położonej poza granicą planu, zjazdem bezpośrednim;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 9 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 7

§32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.1.UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;

- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa przeznaczenia podstawowego wolnostojąca,
 - b) zabudowa przeznaczenia uzupełniającego wolnostojąca lub w połączeniu z zabudową przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - l) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - m) kolorystyka elewacji stonowana,
 - n) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
 - q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - r) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 600 m²;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 3 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
 - b) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej ul. Łaziennej, położonej poza granicą planu, zjazdem bezpośrednim lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **7.2.KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji – parking;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
 - d) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 1,
 - e) dachy jedno dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 5° do 25° z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 10%,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 5%,
 - h) realizacja ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla całego terenu,
 - i) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu minimalnej wielkości działki budowlanej 800 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej ul. Łaziennej, położonej poza granicą planu, zjazdem bezpośrednim;

- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 10 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 8

§34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.1.MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - b) budynku usługowe wolnostojące lub usługi zlokalizowane w budynku przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
 - l) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - m) kolorystyka elewacji stonowana,
 - n) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
 - q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - r) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 600 m²;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej powiatowej ul. Kopernika, położonej poza granicą planu, zjazdem bezpośrednim;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **8.2.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności.

ROZDZIAŁ 11 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 9

§36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.1.MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- b) budynku usługowe wolnostojące lub usługi zlokalizowane w budynku przeznaczenia podstawowego,
- c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
- d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
- e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
- f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2,
- h) zachowanie wysokości oraz ilość kondygnacji naziemnych dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- i) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
- j) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
- k) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
- l) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
- m) geometria dachów dla istniejących budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków do zachowania,
- n) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
- o) kolorystyka elewacji stonowana, dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków kolorystyka zgodna z przeprowadzonymi badaniami historycznymi lub architektonicznymi,
- p) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
- q) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
- r) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 45%,
- s) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
- t) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 600 m²;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej powiatowej ul. Kopernika lub z drogi publicznej gminnej ul. Wł. Asta, położonych poza granicą planu, zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 12 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 10

§37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **10.1.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rolnictwo;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcją terenu,
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy zagrodowej – 12 m,
 - c) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji dla zabudowy zagrodowej – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - d) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 30%,

- g) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności i rolnictwa, pod warunkiem rekultywacji gruntów po ich zakończeniu;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg polnych oraz ciągu pieszego, dojść i dojazdów nie wskazanych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **10.2.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - c) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - d) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności.

§39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **10.3.MN** i **10.4.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - g) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - k) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - l) kolorystyka elewacji stonowana,
 - m) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - n) dla poszczególnych budynków bliźniaczych obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji zewnętrznych i dachów,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 20%,
 - q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - r) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu minimalnej wielkości działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej 1000 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 800 m²;
- 4) warunki parkingowe – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej ul. Sądowej, położonej poza granicą planu, zjazdem bezpośrednim lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 13 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 11

§40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **11.1.R** i **11.4.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rolnictwo;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcją terenu,
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy zagrodowej – 12 m,
 - c) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji dla zabudowy zagrodowej – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - d) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 30%,
 - g) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności i rolnictwa, pod warunkiem rekultywacji gruntów po ich zakończeniu;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych, dróg polnych oraz ciągu pieszego, dojazdów nie wskazanych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **11.2.KDD** i **11.3.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.5.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - g) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - k) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - l) kolorystyka elewacji stonowana,
 - m) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,

- n) dla poszczególnych budynków bliźniaczych obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji zewnętrznych i dachów,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 20%,
 - q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - r) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu minimalnej wielkości działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej 1200 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 1000 m²;
 - 4) warunki parkingowe – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 11.2.KDD zjazdami bezpośrednimi lub z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 11.3.KDD przez teren 11.6.MU poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.6.MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - b) budynku usługowe wolnostojące lub usługi zlokalizowane w budynku przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych,
 - l) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - m) kolorystyka elewacji stonowana,
 - n) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
 - q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - r) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 1200 m² z dopuszczeniem zmniejszenia wskaźnika do 600 m² w przypadku braku lokalizacji usług na działce budowlanej;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 11.3.KDD zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.7.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - g) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - k) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - l) kolorystyka elewacji stonowana,
 - m) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - n) dla poszczególnych budynków bliźniaczych obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji zewnętrznych i dachów,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
 - q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - r) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu minimalnej wielkości działki budowlanej 1000 m²;
- 4) warunki parkingowe – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 11.3.KDD zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 14 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 12

§45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.1.R** ustala się:

- 7) przeznaczenie podstawowe – rolnictwo;
- 8) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 9) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcją terenu,
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy zagrodowej – 12 m,
 - c) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji dla zabudowy zagrodowej – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - d) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 30%,
 - g) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności i rolnictwa, pod warunkiem rekultywacji gruntów po ich zakończeniu;
- 10) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg polnych oraz ciągu pieszego, dojeżdż i dojazdów nie wskazanych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.2.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki wolnostojące lub połączone w jeden obiekt,
 - b) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - f) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - g) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
 - h) dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na teren inwestycji własnej,
 - i) kolorystka elewacji stonowana,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - k) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 20%,
 - l) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - m) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 3 000 m²;
- 4) warunki parkingowe – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej, położonej poza granicą planu, zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 15 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 13

§47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13.1.MN** i **13.5.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - g) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - k) geometria dachów, kolorystka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - l) kolorystka elewacji stonowana,
 - m) kolorystka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - n) dla poszczególnych budynków bliźniaczych obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji zewnętrznych i dachów,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,

- p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
 - q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - r) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu minimalnej wielkości działki budowlanej 500 m²;
 - 4) warunki parkingowe – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dla terenu 13.1.MN z drogi publicznej powiatowej ul. Kopernika, położonej poza granicą planu, zjazdem bezpośrednim lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
 - b) dla terenu 13.5.MN z drogi publicznej gminnej ul. Lipowej, położonej poza granicą planu, zjazdem bezpośrednim lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13.2.ZP** i **13.4.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi piesze,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - c) dopuszczalna realizacja utwardzonych placów oraz ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu – 90%,
 - e) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu.

§49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **13.3.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności.

ROZDZIAŁ 16 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 14

§50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14.1.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi piesze,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - c) dopuszczalna realizacja utwardzonych placów oraz ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu – 90%,
 - e) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu.

§51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **14.2.MN**, **14.4.MN**, **14.8.MN**, **14.10.MN** i **14.13.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,

- c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - g) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - k) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - l) kolorystyka elewacji stonowana,
 - m) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - n) dla poszczególnych budynków bliźniaczych obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji zewnętrznych i dachów,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
 - p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 20%,
 - q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - r) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu minimalnej wielkości działki budowlanej 1000 m²;
- 4) warunki parkingowe – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dla terenu 14.2. MN, 14.4.MN i 14.8.MN z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 14.3.KDD (ul. Lipowej), zjazdami bezpośrednim lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
 - b) dla terenu 14.10.MN z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem przeznaczenia 14.7.KDW, zjazdami bezpośrednim,
 - c) dla terenu 14.13.MN z drogi publicznej wojewódzkiej ul. Kupnera przez dojazd wewnętrzny (dz. ew. nr 83/3 obr. 5), położony poza granicą planu;
- d) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **14.3.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - e) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - f) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - g) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - h) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **14.5.WS**, **14.9.WS** i **14.11.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności.

§54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **14.6.R** i **14.12.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rolnictwo;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcją terenu,
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy zagrodowej – 12 m,
 - c) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji dla zabudowy zagrodowej – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - d) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 30%,
 - g) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności i rolnictwa, pod warunkiem rekultywacji gruntów po ich zakończeniu;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 14.3.KDD (ul. Lipowej), z dróg polnych oraz ciągu pieszego, dojść i dojazdów nie wskazanych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **14.7.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 17 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 15

§56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **15.1.MN**, **15.5.MN** i **15.7.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - g) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - k) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - l) kolorystyka elewacji stonowana,
 - m) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,

- n) dla poszczególnych budynków bliźniaczych obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji zewnętrznych i dachów,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - p) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 20%,
 - q) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - r) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu minimalnej wielkości działki budowlanej 1200 m²;
 - 4) warunki parkingowe – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z drogi publicznej wojewódzkiej, oznaczonej symbolem przeznaczenia 15.2.KDZ (ul. Kupnera) istniejącymi zjazdami,
 - b) z drogi publicznej gminnej, oznaczonej symbolem przeznaczenia 15.6.KDD (ul. Polnej) istniejącymi i projektowanymi zjazdami,
 - c) poprzez dojazd wewnętrzny, wyznaczony zgodnie z ustaleniami ogólnymi, włączony do drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 15.6.KDD (ul. Polnej);
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§57. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **15.2.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§58. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15.3.MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wolnostojące,
 - b) usługi zlokalizowane w parterze budynku przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, place zabaw itp.,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 4,
 - h) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - l) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - m) kolorystyka elewacji stonowana,
 - n) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 25%,

- p) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - q) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
 - r) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - s) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 10) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 1500 m²;
 - 11) warunki parkingowe – minimum 1 stanowisko postojowe na lokal mieszkalny, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zabudowy wielorodzinnej;
 - 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej wojewódzkiej, oznaczonej symbolem przeznaczenia 15.2.KDZ (ul. Kupnera), zjazdem bezpośrednim.

§59. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15.4.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa produkcyjna, rzemiosło, składy i magazyny,
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe wolnostojące,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - g) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - j) dachy jedno dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 5° do 25° z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - k) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - l) kolorystyka elewacji stonowana,
 - m) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 25%,
 - n) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
 - o) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - p) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 1200 m²;
- 5) warunki parkingowe:
 - a) minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług i biur,
 - b) minimum 1 stanowisko postojowe na jeden obiekt rzemieślniczy,
 - c) minimum 35 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej wojewódzkiej, oznaczonej symbolem przeznaczenia 15.2.KDZ (ul. Kupnera), zjazdem bezpośrednim;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§60. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **15.6.KDD** i **15.23.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
- d) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
- e) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
- f) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
- g) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
- h) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **15.8.R**, **15.12.R**, **15.16.R** i **15.21.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rolnictwo;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcją terenu,
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy zagrodowej – 12 m,
 - c) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji dla zabudowy zagrodowej – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - d) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 30%,
 - g) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności i rolnictwa, pod warunkiem rekultywacji gruntów po ich zakończeniu;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg publicznych, polnych oraz ciągu pieszego, dojazdów nie wskazanych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§62. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **15.9.ZL**, **15.10.ZL**, **15.13.ZL**, **15.15.ZL** i **15.17.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej nie związanej z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntów na wykonanie prac oraz rekultywacji gruntów po ich zakończeniu.

§63. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **15.14.ZLd** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zalesienia;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej nie związanej z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntów na wykonanie prac oraz rekultywacji gruntów po ich zakończeniu.

§64. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **15.18.M**, **15.20.M** i **15.22.M** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa zagrodowa;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wolnostojące,

- b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - g) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - k) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - l) kolorystyka elewacji stonowana,
 - m) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
 - o) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 20%,
 - p) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - q) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu minimalnej wielkości działki budowlanej 1 500 m²;
 - 4) warunki parkingowe – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 15.6.KDD (ul. Polnej) lub 15.23.KDD, zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§65. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15.19.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - g) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - k) geometria dachów, kolorystyka i pokrycie dla obiektów towarzyszących dostosowania do budynku przeznaczenia podstawowego; dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na własną działkę,
 - l) kolorystyka elewacji stonowana,
 - m) kolorystyka elewacji dla obiektów towarzyszących dostosowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 65%,
 - o) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 15%,
 - p) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - q) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;

- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu minimalnej wielkości działki budowlanej 3000 m²;
- 4) warunki parkingowe – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 15.6.KDD (ul. Polnej) poprzez dojazd wewnętrzny wyznaczony zgodnie z kierunkiem obsługi komunikacyjnej i ustaleniami ogólnymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

ROZDZIAŁ 18 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU NR 16

§66. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **16.1.R** i **16.5.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rolnictwo;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcją terenu,
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy zagrodowej – 12 m,
 - c) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji dla zabudowy zagrodowej – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - d) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 30%,
 - g) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności i rolnictwa, pod warunkiem rekultywacji gruntów po ich zakończeniu;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg publicznych, polnych oraz ciągu pieszego, dojeżdż i dojazdów nie wskazanych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§67. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **16.2.RM** i **16.4.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki wolnostojące lub połączone w jeden obiekt,
 - b) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
 - c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - f) wyniesienie poziomu parteru w stosunku do poziomu terenu nie większe niż 1 m,
 - g) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
 - h) dla zabudowy garażowej i gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki dachy jednospadowe z odprowadzeniem wody na teren inwestycji własnej,
 - i) kolorystyka elewacji stonowana,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 40%,
 - k) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 20%,
 - l) zachowanie przynajmniej 50% długości ogrodzenia w formie ażurowej,
 - m) od strony dróg publicznych zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 3 000 m²;
- 4) warunki parkingowe – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 16.3.KDD (ul. Polnej) zjazdami bezpośrednimi lub poprzez dojazdy wewnętrzne wyznaczone zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§68. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **16.3.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - c) zakaz budowy nowych zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - e) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - f) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 19 USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§69.1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku jej zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące dla terenów **MW, MN, MU, UM, M, UP, U, P, T, KS i RM** w wysokości 15%.

2. Dla terenów nie wymienionych w ust. 1 stawka służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia wynosi 0%.

§70. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta.

§71. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawy.

§72. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady

dr inż. Bolesław Zawadzki

Załącznik nr 10
do Uchwały Nr
Rady Miasta Lubawa
z dnia

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania

Ustalone w granicach planu zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będą finansowane w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych miasta.

Załącznik nr 11
do Uchwały Nr
Rady Miasta Lubawa
z dnia

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie rozpatrzenia uwag do planu

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Burmistrza Lubawy uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego, Rada Miasta Lubawa podtrzymuje rozstrzygnięcie Burmistrza Lubawy. Listę nieuwzględnionych uwag zawiera poniższy wykaz:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa
1.	23-02-2012	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki z terenu rolnego na tereny zabudowy mieszkaniowej.	dz. ew. nr 93, obr. 1	Obszar nr 12 Przeznaczenie w projekcie planu: RM – tereny zabudowy zagrodowej, R – tereny rolnicze.	Nie uwzględniona - brak zgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa.
2.	23-02-2012	Wnosi o: 1. dopuszczenie realizacji obiektów towarzyszących tj. garaże; 2. ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 14 m; 3. ustalenie ilości naziemnych kondygnacji zabudowy na 4 w tym ostatnia jako kondygnacja poddasza; 4. ustalenie stawki opłaty planistycznej 10%; 5. dodania zapisu, że w przypadku skablowania linii napowietrznej 15 kV dopuszcza się realizację zabudowy jak dla terenu oznaczonego symbolem 1.4.MU.	Teren 1.4.MU	Obszar nr 1 30% stawka opłaty planistycznej.	Zmniejszono w projekcie planu stawkę opłaty planistycznej na 15%.
3.	01-03-2012	Wnosi o obniżenie stawki opłaty planistycznej z 30% do 10%.	45/2, 46/1 obręb 4	30% stawka opłaty planistycznej.	Zmniejszono w projekcie planu stawkę opłaty planistycznej na 15%.

UZASADNIENIE

1. Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Podstawą do opracowania planu była Uchwała Nr XXXVII/297/2010 Rady Miasta Lubawa z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa. W/w uchwała została zmieniona dwukrotnie: Uchwałą Nr XXXIX/310/2010 Rady Miasta Lubawa z dnia 30 czerwca 2010 r. oraz Uchwałą Nr VIII/91/2011 Rady Miasta Lubawa z dnia 5 lipca 2011 r.
W uchwale tej zostały określone granice opracowania zmiany planu, obejmujące łącznie 18 obszarów. Obszary te nie były ze sobą powiązane przestrzennie ani funkcjonalnie.
W związku z zaistniałymi trudnościami w uzyskaniu wszystkich wymaganych uzgodnień dla niektórych obszarów, Rada Miasta Lubawa zmieniła w/w uchwałę dnia 5 lipca 2011 r. wprowadzając możliwość uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa oddzielnymi uchwałami sporządzonymi dla poszczególnych obszarów określonych granicą na załączniku graficznym.
W związku z negatywnym uzgodnieniem Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla obszaru położonego przy ul. Kupnera, na północ od parku miejskiego „Łazienki Lubawskie” (obszar nr 9 wg numeracji z etapu uzgodnień), wstrzymano procedurę sporządzania planu miejscowego.
W związku z dużymi trudnościami w otrzymaniu uzgodnienia od Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz możliwe trudności na dalszym etapie opracowania planu wyłączono obszar tzw. „Starego Browaru” z projektu uchwały, obejmującego pozostałe obszary wyznaczone w uchwale intencyjnej. Obszar ten jest przedmiotem oddzielnej uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego.
3. Plan miejscowy składa się z uchwały Rady Miasta Lubawa wraz z załącznikami:
 - załącznik nr 1-9 – rysunki planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 i 1:2000;
 - załącznik nr 10 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania;
 - załącznik nr 11 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubawa o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.Sporządzona zmiana planu miejscowego zawiera problematykę określoną w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w akcie wykonawczym.
4. Na potrzeby opracowania planu miejscowego zostało sporządzone: opracowanie ekofizjograficzne podstawowe oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Równoległe do opracowania planu przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie którego została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu.
5. W wyznaczonym okresie na składanie wniosków do planu wpłynął jeden wniosek. Dotyczył on zmiany z funkcji terenów zieleni (skwery i parki) na funkcję handlowo usługową z zielenią wg charakterystyki zamierzenia inwestycyjnego dla realizacji projektu pt.: Centrum Handlowo – Kulturalno – Usługowe „Stary Browar” w Lubawie. Burmistrz Miasta Lubawa rozpatrzył wniosek pozytywnie i skierował do uwzględnienia w trakcie prac planistycznych.
6. Projekt planu uzyskał za pierwszym razem pozytywne uzgodnienia i opinie od wszystkich wymaganych organów za wyjątkiem:
 - a. Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
 - b. Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - c. Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie.

AD. a Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego odmówił uzgodnienia (postanowienie z dnia 18.03.2011 r.) ze względu na brak w ustaleniach planu informacji o powołanej aglomeracji Lubawa, utworzonej rozporządzeniem Nr 37 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 4 lipca 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Lubawa (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. z 2006 r., Nr 91, poz. 1528). Projekt planu został uzupełniony o zapisy informacyjne dotyczące aglomeracji Lubawa w części tekstowej i graficznej. Na załączniku graficznym zaznaczono granice aglomeracji Lubawa zgodnie z załącznikiem do w/w rozporządzenia. Skorygowany projekt planu został wysłany do uzgodnienia. Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego ponownie odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego postanowieniami z dnia 23.05.2011 r. zgłaszając zastrzeżenia. Wskazał, że całe miasto Lubawa znajduje się w granicy aglomeracji Lubawa – zgodnie z treścią rozporządzenia (a nie jak podano w planie tylko jego część wyznaczona granicą na załączniku do rozporządzenia). Burmistrz miasta Lubawa złożył zażalenie na postanowienie Zarządu Województwa. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w postanowieniem z dnia 4 października 2011 r. (SKO-73-279/11) utrzymało w mocy postanowienie Zarządu Województwa. Dnia 14 stycznia 2011 r. poprawiony, zgodnie z postanowieniem Zarządu Województwa, projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnienia. Postanowieniem z dnia 3 stycznia 2012 r. uzyska pozytywne uzgodnienie.

AD. b. Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odmówił uzgodnienia ze względu na: „brak uzasadnienia historycznego do planowania zabudowy” na terenie fosy staromiejskiej oraz budynku Starego Browaru, brak zaznaczonych wszystkich stanowisk archeologicznych oraz niezgodne z obowiązującymi przepisami zapisy dotyczące form ochrony konserwatorskiej. Poprawiony projekt planu uzyskał kolejne negatywne uzgodnienie – uwagi do planu dotyczyły obszaru „Stary Browar” (postanowienie z dnia 25.05.2011 r.). Po roboczym spotkaniu u WKZ projekt planu został skorygowany i ponownie wysłany do uzgodnienia. Postanowieniem z dnia 10.06.2011 r. został uzgodniony.

AD. c. Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie odmówił uzgodnienia ze względu na zapisy dotyczące drogi wojewódzkiej nr 537, w tym obsługę komunikacyjną terenów przyległych. Projekt planu został poprawiony i ponownie przekazany do uzgodnienia. Postanowieniem z dnia 18 maja 2011 r. uzyska pozytywne uzgodnienie.

7. W dniach od 30 stycznia do 20 lutego 2012 r. projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu. W ustawowym czasie do projektu zostało zgłoszonych 6 uwag. Burmistrz Miasta Lubawa Zarządzeniem Nr 31/2012 z dnia 26 marca 2012 r. rozpatrzył uwagi, uwzględniając 3 w całości, 2 w części. Jedna uwaga została odrzucona w całości ze względu na brak zgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa.
8. Burmistrz Lubawy skierował projekt planu pod obrady Rady Miasta Lubawa. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Lubawa o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza stanowi załącznik nr 11 do niniejszej uchwały.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.