

Uchwała Nr XLII/255/2006

Rady Gminy Michów

z dnia 26 lipca 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XII/112/2003 Rady Gminy Michów, z dnia 18 grudnia 2003 r., oraz uchwałą nr XXXIV/222/2005 Rady Gminy Michów, z dnia 22 listopada 2005 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michów, Rada Gminy uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michów z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michów”, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Michów Nr XX/124/2000 z dnia 10 sierpnia 2000 r.

§ 2.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michów, zwany dalej planem.

§ 3.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. Rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2. Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe planu, stanowiące treść niniejszej uchwały oraz rysunek planu,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz prawa i ograniczenia praw w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 4) przepisach techniczno-budowlanych – należy przez to rozumieć warunki i wymagania określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity – Dz. U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016, z późniejszymi zmianami), rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12

kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690, z późniejszymi zmianami), a także inne przepisy wykonawcze wydane w oparciu o ustawę prawo budowlane;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać w obrębie wskazanego liniami rozgraniczającymi terenu,

6) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub rozszerza program zagospodarowania danego obszaru,

7) przeznaczeniu zamiennym – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie podstawowe zastępujące przeznaczenie określonego rodzaju,

8) adaptacji – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu, sposobu użytkowania obiektów budowlanych z możliwością ich rozbudowy lub zmiany funkcji zgodnie ze wskazanym w planie przeznaczeniem,

9) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, na dobra niematerialne i materialne ale nie wytwarzane metodami przemysłowymi. Usługi można podzielić na publiczne takie jak: oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji, porządku i bezpieczeństwa, łączności i inne oczywiste cele publiczne określone w ustawach oraz usługi komercyjne. W skład usług komercyjnych wchodzi: usługi handlu, gastronomii, turystyki i rzemiosła, usługi finansowe i doradcze oraz inne formy działalności gospodarczej z wyłączeniem działalności produkcyjnej i związanej z eksploatacją surowców mineralnych,

10) inwestycjach uciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia inwestycyjne zaliczane w przepisach o ochronie środowiska do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zgodnie z tymi przepisami obligatoryjnie wymagane jest opracowanie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

11) inwestycjach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć pozostałe przedsięwzięcia nie zaliczane do w/w grupy, tj. dla których opracowanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być lub nie jest wymagane, przy czym ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,

12) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, różnym przeznaczeniu w tym również pomiędzy drogami i terenami przeznaczonymi pod zabudowę lub inne zagospodarowanie,

13) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynków od drogi, ciągu pieszego granicy działki, innych obiektów lub terenów,

14) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz pionowy wymiar mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy, krawędzi dachu.

§ 5.

Część tekstowa planu zawiera:

1. Ogólne zasady obowiązujące w kształtowaniu zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego, ład przestrzennego, obsługi komunikacyjnej i rozwoju infrastruktury technicznej.
2. Warunki i wymagania w zagospodarowaniu terenów według rodzajów przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami na rysunku.
3. Przepisy końcowe.

§ 6.

Część graficzna planu zawiera:

1. Następujące ustalenia graficzne, które są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Granice gminy,
- 2) Granice opracowania planu,
- 3) Granice wsi (obróbów geodezyjnych),
- 4) Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 5) Granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 6) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 7) Linie podziałów wewnętrznych terenów,
- 8) Linie zabudowy-nieprzekraczalne,
- 9) Linie zabudowy-obowiązujące,
- 10) Granice stref ochronnych,
- 11) Motywy urbanistyczne,
- 12) Granice terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską: strefa A, strefa B, strefa obserwacji archeologicznej,
- 13) Granice złóż surowców mineralnych,
- 14) Tereny zabudowy zagrodowej-**RM**,
- 15) Tereny zabudowy jednorodzinnej-**MN**,
- 16) Tereny zabudowy usługowej-**U**,
- 17) Tereny sportu i rekreacji-**US**,
- 18) Tereny kościelne-**Uk**,
- 19) Tereny sakralne-**Us**,
- 20) Tereny obiektów produkcyjnych, składów i baz-**P**,
- 21) Tereny rolnicze-**R**,
- 22) Tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy –**R, RM**,
- 23) Tereny obsługi produkcji rolnej **RU**,
- 24) Lasy i zadrzewienia-**ZL**,
- 25) Tereny dolesień **R-ZL**,
- 26) Tereny zieleni publicznej-**ZP**,
- 27) Tereny cmentarzy-**ZC**,
- 28) Tereny zieleni publicznej-**ZP**,
- 29) Tereny wód otwartych-**WS**,
- 30) Tereny obsługi komunikacji samochodowej-**KS**,
- 31) Tereny dróg publicznych **KD...**(wojewódzkich –**W**, powiatowych-**P**, gminnych-**G**)
- 32) Tereny dróg polnych, ciągi pieszo-jezdne **KDG-X**
- 33) Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę-**W**,
- 34) Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków-**K**,
- 35) Tereny urządzeń elektroenergetycznych-**E**
- 36) Tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz-**G**,
- 37) Tereny urządzeń telekomunikacji-**T**,
- 38) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej: linie elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, sieci gazowe.

2. Ustalenia graficzne niewymienione w pkt 1 mają charakter informacyjny i postulatywny.

§ 7.

1. W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad ustalonych w niniejszym planie, obowiązują przepisy szczególne zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.

2. Warunki obowiązujące dla terenów i obiektów ustanowionych w celu ochrony środowiska i przyrody, oraz krajobrazu i dóbr kultury, mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w ustaleniach dla poszczególnych obrębów.

3. Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego - zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.

4. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:

1/ obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem;

2/ dopuszcza się możliwość modernizacji i remontów istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego;

3/ dopuszcza się lokalizację obiektów niezwiązanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach planu.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

1. Ustala się, że na całym obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) Obowiązuje ochrona istniejących lasów, z wyjątkiem tych, które wskazano w planie na inne zagospodarowanie i które uzyskały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

2) Obowiązuje zasada maksymalnej ochrony istniejącej zieleni w tym zadrzewień śródpolnych cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,

3) Obowiązuje zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych z wyjątkiem zmian podyktowanych koniecznością: ochrony przeciwpowodziowej i pożarowej, wzrostu retencji wodnej, budowy układu komunikacyjnego i urządzeń inżynierii gminnej.

4) Ustala się zakaz zabudowy i utwardzania nawierzchni nad urządzeniami sieci drenarskiej. Realizacja zabudowy w obrębie sieci wymaga jej przebudowy na warunkach i uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

5) Przebudowa istniejących cieków i rowów, a także realizacja przepustów i mostków możliwa jest po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

6) Należy zapewnić dostęp sieci rowów dla służb odpowiedzialnych za ich utrzymanie i jednostek ratowniczych.

7) W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek stosowania przy realizacji zabudowy wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych.

8) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiednich miejsc dla składowania pojemników na odpady.

9) Ustala się, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

10) Plan określa minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się szczególne uwarunkowania dla zagospodarowania na terenach położonych w strefach ochronnych, które obejmują:

- 1) strefy oddziaływania od pól elektromagnetycznych (linie elektroenergetyczne),
 - 2) strefy zagrożenia od gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 3) strefy oddziaływania hałasu od dróg,
 - 4) strefy potencjalnego zagrożenia powodziowego,
 - 5) strefy uciążliwości od oczyszczalni ścieków,
 - 6) strefy ochronne wokół ujęć wody,
 - 7) strefy ochronne od cmentarzy,
3. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska. Dopuszcza się lokalizowanie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zasięgu stref, o których mowa w ust. 2 pod warunkiem zastosowania rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.
4. O ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej, ustala się zasięgi oddziaływania dla następujących stref ochronnych:
- 1) Strefa oddziaływania pól elektromagnetycznych od linii WN 110 kV -40 m, po 20 m w każdą stronę oraz dla linii SN 15 kV- 15 m, po 7,5 m w każdą stronę- obowiązuje zakaz lokalizowania miejsc stałego pobytu ludzi, obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony takich jak szkoły, przedszkola, opieki zdrowotnej itp. Strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych mogą być weryfikowane na etapie pozwoleń na budowę, w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
 - 2) Strefa ochronna od sieci gazociągu wysokiego ciśnienia:
 - a) 25 m od osi gazociągu – strefa A, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) 65 m od osi gazociągu – strefa B, obowiązuje nakaz uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich działań inwestycyjnych,
 - 3) Strefa oddziaływania hałasu od dróg w klasie:
 - „G” głównych-50 m od krawędzi jezdni,
 - „Z” zbiorczych-25 m od krawędzi jezdni,
 w/w strefie obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków ochrony zdrowia i oświaty, ponadto wprowadza się obowiązek informowania właścicieli i inwestorów o możliwościach wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu, przy udzielaniu informacji z planu lub wydawaniu wypisów i wyrysów,
 - 4) Strefa potencjalnego zagrożenia powodziowego - lokalizacja obiektów możliwa wyłącznie na terenach wskazanych na rysunku planu oraz zgodnie z wytycznymi wynikającymi z geotechnicznych warunków posadowienia budynków.
 - 5) Strefa uciążliwości od oczyszczalni ścieków-150 m, w strefie obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów przechowujących produkty żywnościowe nie mające podłączenia do systemów wodociągowych, studzien do zaopatrzenia w wodę konsumpcyjną i do celów gospodarczych.
 - 6) Strefa ochronna wokół ujęć wody-bezpośrednia: obejmuje działkę, na której ujęcie się znajduje. Zagospodarowanie w strefie musi być zgodne z właściwymi przepisami.
 - 7) Strefy ochronne od cmentarzy grzebalnych:
 - 50 m –zabrania się lokalizowania budynków mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia lub przechowujących żywność oraz studzien do zaopatrzenia w wodę konsumpcyjną lub do celów gospodarczych,
 - 150 m – dla zabudowy obowiązuje nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.
5. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 wprowadza się zakazy:
- a) wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód,
 - b) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska dla których obowiązek sporządzenia raportu jest lub może być wymagany, w świetle przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem

gminnych i ponadlokalnych urzędów inżynierskich oraz terenów wskazanych do zainwestowania na rysunku planu i w przepisach szczególnych .

6. Ochrona przeciwpowodziowa

Obejmuje się ochroną planistyczną obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w dolinie rzeki Mnina tzw. zasięg wody stuletniej-wyznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:

- 1) nakaz likwidacji lub skuteczne zabezpieczenie obiektów mogących zanieczyścić środowisko,
- 2) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczonych w planie miejscowym (adaptacja istniejącej zabudowy),
- 3) zakaz składowania odpadów, wykonywania robót i przedsięwzięć, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią i spływ wód pośniegowych, z wyjątkiem działań związanych z regulacją rzeki lub utrzymaniem wód; dopuszcza się:
 - a) odmulanie rzeki i pogłębianie koryta rzeki niezbędne dla potrzeb ochrony przed powodzią i zalewaniem terenów w otoczeniu doliny,
 - b) modernizację i rozbudowę istniejących stawów, realizację urządzeń wodnych służących kształtowaniu zasobów wodnych w gospodarce rybackiej, a w szczególności celom zabezpieczenia przeciwpowodziowego, w uzgodnieniu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- 4) na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią wymagane jest uzyskanie zgody Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej na odstępstwa od zakazów obowiązujących na tym terenie,

7. W zakresie ochrony przyrody:

Spośród form ochrony przyrody ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.) w granicach opracowania występuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”. Plan uwzględnia uwarunkowania prawne wynikające z rozporządzenia Nr 28 Wojewody Lubelskiego z dnia 2 czerwca 1998 r. w sprawie Obszarów Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 11 poz. 166) w tym w szczególności obowiązuje:

- a) szczególna dbałość o estetykę krajobrazu, w tym: ochrona punktów i panoram widokowych, ochrona naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych, ochrona krajobrazu naturalnych ekosystemów,
- b) szczególna dbałość o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
- c) wymóg zachowania wartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej
- d) wprowadza się zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem gazociągów,
- e) ustala się obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach: lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska, dokonywania zmian stosunków wodnych, projektów zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budowania lub rozbudowy obiektów istotnie zmieniających walory przyrodnicze i krajobrazowe, lokalizowania kopalni surowców mineralnych,

§ 9.

Zasady ochrony dóbr kultury.

1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego przyjęto następujące ustalenia:

1) Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej (A):

- a) Obiekty zabytkowe objęte strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej figurujące w rejestrze dóbr kultury województwa lubelskiego:

<i>Lp.</i>	<i>Obiekt</i>	<i>Miejscowość</i>
1.	Zespół kościelny: kościół parafialny, dzwonnica-brama, drzewostan, cmentarz przykościelny (nr A/433)	Rudno
2.	Zespół kościelny: kościół parafialny, dzwonnica-brama, cmentarz przykościelny (nr A/921)	Michów
3.	Kaplica cmentarna (nr A/923)	Michów

b) Wszelkie prace inwestycyjne prowadzone przy wymienionych obiektach, a także zmiany zagospodarowania w obszarze objętym ochroną, w tym wtórne podziały i scalenia działek wymagają określenia odrębnych warunków i wytycznych konserwatorskich oraz uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2) Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej (B):

a) Obiekty zabytkowe objęte strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej figurujące w ewidencji dóbr kultury województwa lubelskiego:

<i>Lp.</i>	<i>Obiekt</i>	<i>Miejscowość</i>
1.	Układ urbanistyczny (nr 11402)	Michów
2.	Drzewostan w ZKK (11403)	Michów
5.	Ogrodzenie w ZKK (11403)	Michów
6.	Plebania w ZKK (11403)	Michów
7.	Wikarówka w ZKK (11403) (rozebrana)	Michów
8.	Kapliczka z figurą św. Onufrego (11404)	Michów
9.	Domy, ul. Partyzancka 16,18,20 (11406-8)	Michów
10.	Młyn dawny, ob. magazyn, ul. Podwalna (11410)	Michów
11.	Młyn, ul. Kurowska 8, (11411)	Michów
12.	Cmentarz parafialny (11412)	Michów
13.	Wiatrak koźlak (11414)	Natalin
14.	Układ urbanistyczny (11415)	Rawa
15.	Ogrodzenie w ZKK (11416)	Rudno
16.	Brama w ZKK (11416)	Rudno
17.	Plebania w ZKK (11416)	Rudno
18.	Wikarówka w ZKK (11416) (rozebrana)	Rudno
19.	Kapliczka przydrożna (11417)	Rudno
20.	Wiatrak koźlak – przebudowany (11419)	Rudzienko

b) Wszelkie prace inwestycyjne prowadzone przy wymienionych obiektach, wymagają odrębnych warunków i wytycznych konserwatorskich oraz uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

c) W przypadku rozbiórki obiektów zabytkowych będących w złym stanie technicznym, figurujących w ewidencji dóbr kultury należy uzyskać zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków, w oparciu o dokumentację inwentaryzacyjną i fotograficzną.

d) Zagospodarowanie zabytkowych układów urbanistycznych Michowa i Rawy winno uwzględniać zachowanie historycznych linii zabudowy, wyznaczonych usytuowaniem istniejących

budynków. Formy budynków winny nawiązywać bryłą i gabarytami do tradycyjnego budownictwa małomiasteczkowego.

3) Strefa ochrony archeologicznej (OW):

- a) Ochronie konserwatorskiej podlegają obszary o dużym nasyceniu znaleziskami archeologicznymi i stanowiska archeologiczne na obszarze gminy, oznaczone na rysunku planu.
- b) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tych obszarach m.in. związane z realizacją nowych budynków i inwestycji liniowych (dróg, sieci, melioracji, infrastruktury technicznej), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu - muszą być zgłaszane do wojewódzkiego konserwatora zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich.
- c) Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie stanowiska wymagają przeprowadzenia przedinwestycyjnych badań archeologicznych lub nadzoru archeologicznego.

- 4) Poza obiektami objętymi prawną ochroną konserwatorską, ochronie planistyczną obejmuje się zachowane elementy krajobrazu kulturowego gminy takie jak: zabytki techniki, pozostałości obiektów, parków i folwarcznych układów wodnych, miejsca pamięci, pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne itp. Szczególnie dotyczy to następujących obiektów: pozostałości zespołu folwarcznego Szczuchnia-Chudowola, do zachowania pojedynczy budynek gospodarczy i pozostałości starodrzewu parkowego nad rzeką Mininą, pozostałości układu wodnego we wsi Młyniska, pojedynczy obiekt gospodarczy folwarku Wilhelmówka, kapliczka drewniana w Ostrowie z ludową figurką Matki Bożej z dzieciątkiem, murowana remiza w Węgielcach z okresu międzywojennego. Przed rozbiórką wszelkich obiektów o charakterze zabytkowym należy wykonać dokumentację inwentaryzacyjną, przedłożyć do archiwum WKZ i uzyskać zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na rozbiórkę.

§ 10.

Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Plan ustala na całym obszarze opracowania:

- 1) Realizacja funkcji zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenu określonymi dla poszczególnych terenów.
- 2) Wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń komunikacyjnych i zasad uzbrojenia terenów.
- 3) Ustala się, że na całym obszarze opracowania zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, w ramach ustalonych funkcji i zasad zagospodarowania, dopuszcza się lokalizację inwestycji celów publicznych.
- 4) Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych na terenie działki, na której realizowana jest inwestycja docelowa.
- 5) Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. W rejonie skrzyżowań dopuszcza się korektę (zmniejszenie terenu) przebiegu linii rozgraniczających ulic bez konieczności zmiany planu, w trybie opracowania danych technicznych.

3. Obowiązują następujące zasady kształtowania linii zabudowy:

- 1) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych planem. Dopuszcza się adaptację istniejących budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych usytuowanych pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi. W ramach adaptacji możliwe są remonty i modernizacje z wyjątkiem rozbudowy budynku w kierunku linii rozgraniczającej drogi.

- 2) Od dróg wewnętrznych nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a wydzielonych geodezyjnie, stanowiących dojazd do nieruchomości innych właścicieli ustala się odległość od granicy działki na 5 m.
 - 3) O ile na rysunku planu nie ustalono inaczej wprowadza się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż:
 - 20 m od skarp rzek.
 - 5 m od krawędzi skarpy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - 4) Lokalizacja nowych budynków na działce względem granic sąsiednich działek, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
 - 5) W przypadku modernizacji, przebudowy lub rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących jeżeli zachowanie minimalnych odległości wymaganych prawem budowlanym nie jest możliwe ze względu na gabaryty działki lub usytuowanie istniejącego budynku dopuszcza się zmniejszenie wymaganych odległości do 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem pozostałych przepisów i wymagań określonych prawem budowlanym.
4. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) Wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
 - 2) Zasada o której mowa w pkt 1. nie dotyczy masztów, kominów, anten, oraz innych elementów budowli o podobnym charakterze.
 - 3) Wysokość, geometrię dachu, oraz kształtowanie pozostałych elementów budynku określa się w ustaleniach szczegółowych.
5. Linie ogrodzeń nie mogą przekraczać linii rozgraniczających dróg lub linii rozgraniczających ustalonych w planie. Realizacja ogrodzenia w odległości od dróg mniejszej niż wynika to z ustaleń planu (tzw. wgrodzeń) wyłącznie za zgodą zarządcy drogi. Do czasu modernizacji i rozbudowy dróg w liniach rozgraniczających określonych planem dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń do granic istniejących pasów drogowych. Bramy wjazdowe w ogrodzeniach usytuowanych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m winny być cofnięte o 2 m w kierunku działki. Kierunek otwierania bram i furtek nie może utrudniać lub stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu na drogach.
6. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) Ustala się możliwość podziału na działki budowlane przy zachowaniu zasad określonych planem i przepisami odrębnymi.
 - 2) W wyniku podziału terenu na działki należy zachować wartości użytkowe dla wszystkich fragmentów powstałych po podziale, zgodne z ustaleniami planu dla danego terenu.
 - 3) Wydzielenie działek mniejszych od ustalonych planem lub określonych w przepisach odrębnych możliwe w celu: powiększenia nieruchomości sąsiedniej, dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.
 - 4) Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające oraz zgodnie z zasadami określonymi przez linie podziałów wewnętrznych na rysunku planu i ustaleń zawartych w tekście planu.
 - 5) Wszystkie wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych bezpośredni lub pośredni za pomocą wewnętrznych dróg dojazdowych stanowiących współwłasność właścicieli nieruchomości obsługiwanych przez tą drogę.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 11.

MESZNO-KRUSZYNA – JEDNOSTKA „A”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **A1RM; A6RM; A7RM; A12RM; A14RM; A16RM; A17RM; A19RM; A22RM; A24RM; A26RM;** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;

- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **A3R, RM; A4R, RM; A15R, RM; A18R, RM; A20R, RM; A23R, RM;** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych oraz zabudowy zagrodowej rozproszonej,**
- Zasady zagospodarowania i zabudowy:
- 1) dla terenów upraw polowych otwartych ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska, dopuszcza się ograniczoną działalność budowlaną,
 - 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
 - 3) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
 - 4) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
 - 5) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
 - 6) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,
 - 7) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku, wyłącznie dla potrzeb obsługi gospodarstw rolnych związanych z tą zabudową o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie i będących własnością inwestora,
 - 8) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
 - 9) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu lub zgodnie z istniejącym zainwestowaniem,
 - 10) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
 - 11) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
 - 12) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 13) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
 - 14) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
 - 15) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
 - 16) powierzchnia nowo-wydzielonej działki zagrodowej winna wynosić 1500 – 3500 m²,
 - 17) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
 - 18) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
 - 19) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
 - 20) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,

- 21) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 22) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 23) na terenach upraw polowych i zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **A10R; A13R; A25R**; ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych**.

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 5) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 6) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: **A8ZL; A11ZL**; ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny lasów**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 3) dopuszcza się uzupełnianie zalesień w enklawach i półenklawach śródleśnych.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **A9R-ZL** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny dolesień**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zalesianie, zadrzewianie lub zakrzewianie użytków rolnych określonych rysunkiem planu,
- 2) Zalesianie realizować przy zachowaniu następujących odległości:
 - 1,5 m od granicy działki sąsiedniej innego właściciela zalesionej lub przeznaczonej do zalesienia,
 - 3,0 m od granicy sąsiedniej działki o funkcji rolnej,
 - 3,0 m od rowu melioracyjnego,
- 3) zakazuje się lokalizowania budynków;
- 4) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **A2Us** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy sakralnej** (kaplica rzymsko-katolicka).

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej kaplicy murowanej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy oraz realizacji towarzyszącej zabudowy kościelnej (budynku plebani, domu duszpasterskiego itp.). Realizacja prac inwestycyjnych przy obiekcie wymaga dostosowania rozwiązań projektowych do charakteru architektonicznego świątyni.
- 2) W przypadku ewentualnej dobudowy lub rozbudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.

- 3) Kaplica stanowi dominantę urbanistyczną miejscowości, której charakter winien być utrzymany.
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, ze szczególnym uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych. Budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **A5U,MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu kultury i oświaty oraz handlu z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy- budynku po szkole podstawowej wraz z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy z wykorzystaniem na cele usług z zakresu kultury i oświaty (świetlica wiejska, klub, biblioteka itp). Dopuszcza się zmianę funkcji lub rozbudowę programu o usługi z zakresu handlu, rzemiosła, agroturystyki, drobnej wytwórczości z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy nieruchomości. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze w ramach wymienionych ustaleń. Stary budynek przeznacza się do adaptacji i rozbudowy lub rozbiórki.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 5) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu i harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 6) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, ze szczególnym uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych. Budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 7) Powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35 % powierzchni działki.
- 8) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 9) W ramach terenu, obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania (z uwzględnieniem ilości miejsc postojowych realizowanych na parkingach przyulicznych).
- 10) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **A21U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu handlu.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (sklep ogólnospożywczy) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia (usług handlu). Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stary budynek przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.

- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 12.

ANIELÓWKA – JEDNOSTKA „B”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **B1RM; B2RM; B3RM; B4RM; B5RM; B6RM; B8RM; B9RM;** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,

- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **B7ZL** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny lasów**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **B10W** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Komunalne ujęcie wody i stacja wodociągowa. Adaptacja obiektu z możliwością modernizacji i rozbudowy. Strefa ochrony bezpośredniej w granicach wygradzonego terenu.
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 45 % powierzchni działki.

§ 13.

KATARZYN – JEDNOSTKA „C”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **C1RM; C2RM; C3RM; C4RM; C5RM; C7RM; C9RM; C10RM; C12RM; C13RM; C17RM; C18RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,

- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **C6R,RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych oraz zabudowy zagrodowej rozproszonej,**

Zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) dla terenów upraw polowych otwartych ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska, dopuszcza się ograniczoną działalność budowlaną,
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
- 4) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 5) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 6) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych
- 7) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku, wyłącznie dla potrzeb obsługi gospodarstw rolnych związanych z tą zabudową o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie i będących własnością inwestora,
- 8) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 9) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu lub zgodnie z istniejącym zainwestowaniem,
- 10) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 11) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np.

- poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 12) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 13) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - 14) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
 - 15) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
 - 16) powierzchnia nowo-wydzielonej działki zagrodowej winna wynosić $1500 - 3500 \text{ m}^2$,
 - 17) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
 - 18) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
 - 19) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m^2 i 200 m^2 dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
 - 20) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
 - 21) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
 - 22) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 23) na terenach upraw polowych i zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **C8R; C14R; C15R** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych**.
Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
 - 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m^2 ,
 - 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
 - 5) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
 - 6) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
 - 7) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **C16Us** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy sakralnej** (kaplica rzymsko-katolicka).
Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Adaptacja istniejącej kaplicy murowanej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy oraz realizacji towarzyszącej zabudowy kościelnej (budynku plebani, domu

duszpasterskiego itp.). Realizacja prac inwestycyjnych przy obiekcie wymaga dostosowania rozwiązań projektowych do charakteru architektonicznego świątyni.

- 2) W przypadku ewentualnej dobudowy lub rozbudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Kaplica stanowi dominantę urbanistyczną miejscowości, której charakter winien być utrzymany.
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, ze szczególnym uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych. Budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

5. Dla terenu oznaczonego symbolem: **C11MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w ramach istniejącej działki, stare budynki przeznacza się do rozbioru lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 3) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 5) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 6) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 7) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 8) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 10) dopuszcza się zabudowę do 25% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 11) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 12) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 14.

WĘGIELCE – JEDNOSTKA „D”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **D1RM; D2RM; D3RM; D6RM; D9RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **D10R, RM; D11R, RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych oraz zabudowy zagrodowej rozproszonej**,

Zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) dla terenów upraw polowych otwartych ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska, dopuszcza się ograniczoną działalność budowlaną,
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
- 4) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 5) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 6) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych
- 7) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku, wyłącznie dla potrzeb obsługi gospodarstw rolnych związanych z tą zabudową o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie i będących własnością inwestora,
- 8) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 9) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu lub zgodnie z istniejącym zainwestowaniem,
- 10) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 11) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 12) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 13) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 14) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 15) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 16) powierzchnia nowo-wydzielonej działki zagrodowej winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 17) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 18) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 19) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 20) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 21) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 22) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;

- 23) na terenach upraw polowych i zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **D5R; D12R**; ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych.**

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
- 5) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 6) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 7) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **D7U,MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu kultury i oświaty oraz handlu z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy- budynku po szkole podstawowej wraz z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy z wykorzystaniem na cele usług z zakresu kultury i oświaty (świetlica wiejska, klub, biblioteka itp). Dopuszcza się zmianę funkcji lub rozbudowę programu o usługi z zakresu handlu, rzemiosła, agroturystyki, drobnej wytwórczości z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy nieruchomości. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze w ramach wymienionych ustaleń. Stary budynek przeznacza się do adaptacji i rozbudowy lub rozbiórki.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 5) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu i harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 6) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, ze szczególnym uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych. Budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 7) Powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35 % powierzchni działki.
- 8) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 9) W ramach terenu, obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania (z uwzględnieniem ilości miejsc postojowych realizowanych na parkingach przyulicznych).

- 10) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **D4U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu handlu.**
Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (sklep ogólnospożywczy) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia (usług handlu). Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stary budynek przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.
 - 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
 - 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
 - 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych , budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
 - 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
 - 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **D8MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w ramach istniejących działek, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
 - 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
 - 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
 - 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
 - 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
 - 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
 - 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,
 - 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,

- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zabudowy jednorodzinnej dla budynków wolnostojących wynosi 800 – 1500 m²,
- 12) dopuszcza się działki o większych powierzchniach w przypadkach uzasadnionych rozbudową programu zagospodarowania o funkcje usługowe lub działek powstałych w wyniku przekształcenia z siedlisk zagrodowych,
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej wynosi min. 18 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 25% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 16) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 15.

OSTRÓW – JEDNOSTKA „E”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **E1RM; E2RM; E3RM; E4RM; E6RM; E10RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznaczają się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,

- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **E7R,RM; E11R,RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych oraz zabudowy zagrodowej rozproszonej,**

Zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) dla terenów upraw polowych otwartych ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska, dopuszcza się ograniczoną działalność budowlaną,
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 4) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 5) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych
- 6) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku, wyłącznie dla potrzeb obsługi gospodarstw rolnych związanych z tą zabudową o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie i będących własnością inwestora,
- 7) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 8) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu lub zgodnie z istniejącym zainwestowaniem,
- 9) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 10) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 11) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 12) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 13) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu

- 14) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 15) powierzchnia nowo-wydzielonej działki zagrodowej winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 16) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 17) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 18) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 19) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 20) na terenach upraw polowych i zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **E8R; E9R; E12R**; ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych**.

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 5) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 6) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **E5U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu handlu**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (sklep ogólnospożywczy) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia (usług handlu). Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stary budynek przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych , budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 16.

KRUPY-LIPNIAK – JEDNOSTKA „F”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **F1RM; F3RM; F5RM; F6RM; F7RM; F9RM; F10RM; F11RM; F12RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **F2R-ZL** ustala się, podstawowe przeznaczenie

- **tereny dolesień.**

Zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zalesianie, zadrzewianie lub zakrzewianie użytków rolnych określonych rysunkiem planu,
- 2) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków;
- 3) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 4) Zalesianie realizować przy zachowaniu następujących odległości:
 - 3,0 m od granicy sąsiedniej działki o funkcji rolnej,
 - 3,0 m od rowu melioracyjnego,
 - 12,0 m od terenów budowlanych,

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **F4R; F8R;** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych.**

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 5) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 6) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,

§ 17.

GIŻYCE, KOL. GIŻYCE – JEDNOSTKA „G”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **G1RM; G2RM; G3RM; G5RM; G8RM; G9RM; G12RM; G14RM; G15RM;** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,

- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **G4U,MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu kultury i oświaty oraz handlu z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy- budynku po szkole podstawowej wraz z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy z wykorzystaniem na cele usług z zakresu kultury i oświaty (świetlica wiejska, klub, biblioteka itp). Dopuszcza się zmianę funkcji lub rozbudowę programu o usługi z zakresu handlu, rzemiosła, agroturystyki, drobnej wytwórczości z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy nieruchomości. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze w ramach wymienionych ustaleń. Stary budynek przeznacza się do adaptacji i rozbudowy lub rozbiórki.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 5) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu i harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 6) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, ze szczególnym uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych. Budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,

- 7) Powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35 % powierzchni działki.
- 8) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 9) W ramach terenu, obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania (z uwzględnieniem ilości miejsc postojowych realizowanych na parkingach przyulicznych).
- 10) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **G6Us** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy sakralnej** (kaplica rzymsko-katolicka).

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej kaplicy murowanej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy oraz realizacji towarzyszącej zabudowy kościelnej (budynku plebani, domu duszpasterskiego itp.). Realizacja prac inwestycyjnych przy obiekcie wymaga dostosowania rozwiązań projektowych do charakteru architektonicznego świątyni.
- 2) W przypadku ewentualnej dobudowy lub rozbudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Kaplica stanowi dominantę urbanistyczną miejscowości, której charakter winien być utrzymany.
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, ze szczególnym uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych. Budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: **G7ZL; G13ZL** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny lasów**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 3) dopuszcza się uzupełnianie zalesień w enklawach i półenklawach śródleśnych.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **G10U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu kultury i inne (strażnica OSP)**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (strażnica OSP, świetlica wiejska) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do rozbioru lub adaptacji.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,

- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
 - 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
 - 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **G11U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu handlu.**
- Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (sklep ogólnospożywczy) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia (usług handlu). Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stary budynek przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.
 - 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
 - 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
 - 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych , budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
 - 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
 - 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
 - 8)

§ 18.

CHUDOWOLA – JEDNOSTKA „H”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **H2RM; H4RM; H5RM; H6RM; H8RM; H10RM; H11RM; H16RM; H18RM; H19RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**
- Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
 - 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
 - 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
 - 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
 - 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np.

- poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
 - 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
 - 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić $1500 - 3500 \text{ m}^2$,
 - 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
 - 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
 - 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m^2 i 200 m^2 dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
 - 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
 - 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
 - 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **H3R; H9R; H12R** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych**.
Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
 - 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m^2 ,
 - 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
 - 5) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
 - 6) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **H1U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu kultury i inne (strażnica OSP)**.
Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (strażnica OSP, świetlica wiejska) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do rozbioru lub adaptacji.
 - 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.

- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: **H13MN; H14MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w ramach istniejących działek, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zabudowy jednorodzinnej dla budynków wolnostojących wynosi 800 – 1500 m²,
- 12) dopuszcza się działki o większych powierzchniach w przypadkach uzasadnionych rozbudową programu zagospodarowania o funkcje usługowe lub działek powstałych w wyniku przekształcenia z siedlisk zagrodowych,
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej wynosi min. 18 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 25% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.

- 15) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 16) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **H15WS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny wód powierzchniowych (staw)**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Dla terenu wód powierzchniowych- staw wraz zielenią towarzyszącą ustala się funkcję krajobrazowo-rekreacyjną. Obszar stanowi uzupełnienie programu zagospodarowania wsi. Dla potrzeb związanych z użytkowaniem tego terenu, staw może pełnić funkcje zbiornika wody do celów przeciwpożarowych.
- 2) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 3) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **H17U, MN** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej-usługi z zakresu handlu detalicznego, rzemiosła nieuciążliwego i gastronomii**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Projektowane tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Realizacja zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 5) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 6) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 7) Powierzchnia zabudowy do 75 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki.
- 8) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 9) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury

§ 19.

MIASTKÓWEK-KOL. BUDKI – JEDNOSTKA „I”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **I 1RM; I2RM; I4RM; I5RM; I6RM; I7RM**; ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,

- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **I3U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu handlu.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (sklep ogólnospożywczy) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia (usług handlu). Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stary budynek przeznaczony jest do rozbioru lub adaptacji.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,

- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 20.

MEJZNERZYN – JEDNOSTKA „J”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **J1RM; J2RM; J3RM; J4RM; J5RM; J6RM; J8RM; J9RM, J11RM; J13RM; J14RM; J15RM; J16RM; J17RM; J18RM; J19RM; J20RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową,

- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **J7W** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Komunalne ujęcie wody i stacja wodociągowa. Adaptacja obiektu z możliwością modernizacji i rozbudowy. Strefa ochrony bezpośredniej w granicach wygradzonego terenu.
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 45 % powierzchni działki.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **J12U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu kultury i inne (strażnica OSP).**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (strażnica OSP, świetlica wiejska) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **J10U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu handlu.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 8) Adaptacja istniejącej zabudowy (sklep ogólnospożywczy) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia (usług handlu). Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stary budynek przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.
- 9) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 10) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 11) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 12) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 13) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.

- 14) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 21.

WÓLKA MICHOWSKA – JEDNOSTKA „K”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **K1RM; K5RM; K6RM; K7RM; K8RM**; ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;

- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **K4R** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych**.
Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
 - 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
 - 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
 - 5) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
 - 6) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
 - 7) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,
3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **K2WS; K3WS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne)**.
Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich obiektów, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką wodno-melioracyjną;
 - 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
 - 3) wprowadza się obowiązek rekultywacji skażonych gleb łąkowych,
 - 4) wprowadza się obowiązek rekultywacji koryta, głównie poprzez odszlamowanie,

§ 22.

MICHÓW – JEDNOSTKA „L”

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **L1U,MW** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, wielofunkcyjny ośrodek usług centrotwórczych na poziomie gminnym**.
Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy, wielofunkcyjnego zespołu obiektów administracji publicznej, usług kultury i oświaty, handlu i łączności, usług z zakresu ochrony zdrowia oraz mieszkalnictwa rodzinnego z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do adaptacji i rozbudowy lub rozbiórki.
 - 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
 - 3) Wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
 - 4) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
 - 5) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,

- 6) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, ze szczególnym uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych. Budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 7) Powierzchnia zabudowy do 75 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki.
 - 8) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
 - 9) W ramach terenu, z uwzględnieniem ilości miejsc postojowych realizowanych na parkingach przyulicznych, obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 10) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **L2RM,MN; L4RM,MN; L7RM,MN; L9RM,MN; L10RM,MN; L12RM,MN; L13RM,MN; L38RM,MN;** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,**
- Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy oraz zmianą funkcji na zabudowę jednorodzinną, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych pod warunkiem, że nie spowoduje to uciążliwości dla znajdującej się w sąsiedztwie zabudowy. W szczególności dotyczy to realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych wywołujących emisje: gazów, pyłów, hałasu, odorów itp. utrudniających funkcjonowanie sąsiedniej zabudowy.
 - 2) Na terenie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej, wbudowanej w budynki mieszkalne lub gospodarcze, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich.
 - 3) Budynki mieszkalne sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu lub zgodnie z istniejącym zainwestowaniem,
 - 4) Dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
 - 5) Zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
 - 6) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 7) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
 - 8) Wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
 - 9) Formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
 - 10) Dopuszcza się zabudowę do 35% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 150 m² i 180 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
 - 11) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 12) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **L5Us** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie -

tereny zabudowy sakralnej-kościół p.w. Wniebowzięcia NMP wraz z pozostałościami dawnego cmentarza przykościelnego, dzwonnica bramą.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja kościoła parafialnego rzymsko-katolickiego, wraz z cmentarzem przykościelnym i ogrodzeniem, objętego ścisłą ochroną konserwatorską,
- 2) Obowiązuje ochrona osi widokowych i kompozycyjnych, zakaz wnoszenia nowych obiektów kubaturowych wokół kościoła nie związanych z tradycją miejsca,
- 3) Realizacja prac inwestycyjnych przy obiekcie wymaga dostosowania rozwiązań projektowych do charakteru architektonicznego świątyni.
- 4) Kościół stanowi dominantę urbanistyczną miejscowości, której charakter winien być utrzymany.
- 5) Obowiązuje zakaz wycinki drzew z wyjątkiem niezbędnych prac pielęgnacyjnych i koniecznej wymiany podyktowanej złym stanem zdrowotnym, zagrożeniem bezpieczeństwa dla ludzi i budynku.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury związanych z funkcją sakralną;
- 8) Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (A). Obowiązują ustalenia dot. zasad ustalonych dla strefy w § 9.
- 9) Teren plebani, położony w sąsiedztwie zespołu kościelnego, wpisanego do rejestru zabytków, w strefie jego ekspozycji, objęty pośrednią strefą ochrony konserwatorskiej (B). Obowiązują ustalenia dot. zasad ustalonych dla strefy w § 9.
- 10) Na terenie plebani dopuszcza się uzupełnienie zabudowy, związanej z funkcjami kościelnymi, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
 - a. zakaz wtórnych podziałów,
 - b. wysokość nowej zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu, od strony ulicy jedna kondygnacja nadziemna, nie wyżej jednak niż do 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
 - c. dachy wysokie o nachyleniu głównych połaci od 35 do 42°,
 - d. utrzymanie linii zabudowy, zgodnie z rys. planu,
 - e. zakaz nasadzeń zwartej zieleni wysokiej,
 - f. poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - g. powierzchnia zabudowy do 35 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki.
 - h. zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
 - i. dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury

4. Dla terenu oznaczonego symbolem L6U ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (gminny ośrodek zdrowia, GOPS) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy w ramach ustalonego przeznaczenia -usług ochrony zdrowia, opieki społecznej oraz funkcji pokrewnych (np. apteki). Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stary budynek przeznacza się do adaptacji lub rozbioru.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,

- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, ze szczególnym uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych. Budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 75 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **L11U,E** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny usług administracji.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy, obiektu administracji, utrzymania i eksploatacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych (biura i posterunek energetyczny Zakładu Energetycznego Lubartów) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do adaptacji i rozbudowy lub rozbiórki.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 5) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 6) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, ze szczególnym uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych. Budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 7) Powierzchnia zabudowy do 75 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki.
- 8) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 9) W ramach terenu, z uwzględnieniem ilości miejsc postojowych realizowanych na parkingach przyulicznych, obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 10) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

6. Dla terenów oznaczonych symbolami: **L22RM; L28RM; L31RM; L33RM; L35RM; L37RM; L40RM; L47RM; L52RM; L68RM; L71RM; L72RM; L74RM; L76RM; L77RM; L78RM; L80RM; L87RM;** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji

- uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
 - 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
 - 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połąci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
 - 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
 - 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
 - 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
 - 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
 - 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
 - 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
 - 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
 - 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

7. Dla terenów oznaczonych symbolami: **L14R; L17R; L24R; L25R; L26R; L30R; L50R; L51R; L55R; L56R; L57R; L61R; L62R; L63R; L69R; L75R; L82R; L83R; L97R; L98R; L99R; L101R; L102R; L103R; L105R**; ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych.**

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
- 5) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,

- 6) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 7) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **L16US** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny sportu i rekreacji.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejących boisk sportowych z możliwością ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy. W ramach ustalonego przeznaczenia, dopuszcza się realizację nowych obiektów - zaplecza sportowo rekreacyjnego ośrodka gminnego takich jak trybuny, szatnie, węzły sanitarne itp., z wyłączeniem obiektów wielko-kubaturowych typu hale, baseny.
- 2) Realizacja zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki, w tym ok. 15 % powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy zagrodowej.
- 4) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 5) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 6) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **L18U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu handlu detalicznego, rzemiosła nieuciążliwego i gastronomii.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Tereny inwestycyjne dla funkcji usług z zakresu handlu, rzemiosła i gastronomii z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie dla właścicieli obiektów.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 5) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 6) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 7) Powierzchnia zabudowy do 75 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki.
- 8) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 9) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **L19KS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny obsługi komunikacji samochodowej (zajeżdźnia autobusowa).**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zajeżdźni autobusowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stary budynek przeznacza się do adaptacji lub rozbiórki.

- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 5) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 6) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 7) Powierzchnia zabudowy do 75 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki.
- 8) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 9) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
- 10) Dopuszcza się zmianę funkcji terenu z przeznaczeniem i zasadami zabudowy i zagospodarowania jak dla terenu oznaczonego symbolem **L18U**.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami: **L20WS; L54WS; L65WS; L70WS; L79WS; L81WS; L106WS**; ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny wód powierzchniowych (rzeki i rowy melioracyjne)**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich obiektów, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką wodno-melioracyjną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 3) wprowadza się obowiązek rekultywacji skażonych gleb łąkowych,
- 4) wprowadza się obowiązek rekultywacji koryt rzecznych, głównie poprzez odszlamowanie,
- 5) obowiązuje nakaz odtwarzania i uzupełniania zadrzewień i zakrzewień w układach pasmowych.

12. Dla terenów oznaczonych symbolami: **L21ZL; L58ZL; L96ZL** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny lasów**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 3) dopuszcza się uzupełnianie zalesień w enklawach i półenklawach śródlęsnych.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem **L23P** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (zabytkowy młyn użytkowany obecnie jako magazyn) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów produkcyjnych i składowych w ramach wskazanego obszaru, budynek starego młyna przeznacza się do adaptacji, rozbiórka wyłącznie za zgodą służb ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego wyłącznie dla właściciela obiektów produkcyjno-składowych jako zabudowy uzupełniającej podstawowe przeznaczenie (parametry budynku jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej)
- 2) Wyklucza się formy działalności –przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na

środowisko, w świetle przepisów o ochronie środowiska jest obligatoryjne. Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

- 3) Wysokość zabudowy produkcyjno-składowej do 15 m.
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 120 cm od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki, w tym ok. 15 % powierzchni terenu przeznaczyć pod zielen izolacyjną.
- 6) Zaopatrzenie w media: ciepło z własnego źródła, energia elektryczna z istniejących i projektowanych sieci energetycznych, woda z zewnętrznej sieci wodociągowej, ścieki do indywidualnego zbiornika lub do kanalizacji sanitarnej, usuwanie odpadów stałych gminne składowisko odpadów lub do zakładu utylizacji.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 11) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
- 12) Teren znajduje się w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej (B). Obowiązują warunki określone w § 9.

14. Dla terenów oznaczonych symbolami: **L27R,RM; L34R,RM; L36R,RM; L86R,RM;** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych oraz zabudowy zagrodowej rozproszonej,**

Zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) dla terenów upraw polowych otwartych ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska, dopuszcza się ograniczoną działalność budowlaną,
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
- 4) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 5) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 6) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych
- 7) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 8) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku, wyłącznie dla potrzeb obsługi gospodarstw rolnych związanych z tą zabudową o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie i będących własnością inwestora,
- 9) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 10) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu lub zgodnie z istniejącym zainwestowaniem,
- 11) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,

- 12) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 13) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 14) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 15) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 16) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 17) powierzchnia nowo-wydzielonej działki zagrodowej winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 18) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 19) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 20) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 21) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 22) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 23) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 24) na terenach upraw polowych i zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

15. Dla terenów oznaczonych symbolami: **L3MN, L8MN, L15MN, L29MN; L42MN; L43MN; L44MN; L45MN; L46MN; L48MN; L84MN;** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w ramach istniejących działek, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) adaptacja istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w obrębie terenu **L3MN** (tzw. mały blok mieszkalny) z możliwością jego modernizacji i przebudowy do czasu realizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- 3) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 5) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 6) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,

- 7) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 8) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 9) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 10) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 11) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 12) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zabudowy jednorodzinnej dla budynków wolnostojących wynosi $800 - 1500 \text{ m}^2$,
- 13) dopuszcza się działki o większych powierzchniach w przypadkach uzasadnionych rozbudową programu zagospodarowania o funkcje usługowe lub działek powstałych w wyniku przekształcenia z siedlisk zagrodowych,
- 14) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej wynosi min. 18 m,
- 15) dopuszcza się zabudowę do 25% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m^2 i 200 m^2 dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 16) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 17) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

16. Dla terenu oznaczonego symbolem **L32U,MW** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (zespół szkół ogólnokształcących, dom nauczyciela).**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy zespołu szkół ogólnokształcących (liceum ogólnokształcące, szkoła podstawowa, gimnazjum gminne, dom nauczyciela wraz zapleczem sportowo-rekreacyjnym) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy. W ramach ustalonego przeznaczenia, dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 15 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru obiektów nowo-wznoszonych nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia. Warunek nie dotyczy rozbudowy istniejących obiektów gdzie poziomy podłóg należy dostosować do poziomów podłóg na istniejących kondygnacjach.
- 5) Powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki, w tym ok. 15 % powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy zagrodowej.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.

- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
17. Dla terenu oznaczonego symbolem **L39US,ZP** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej**.
- Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Teren dawnego rynku nowego, boiska sportowe do gier „małych” oraz zieleńce wiejskie. Obowiązuje zakaz lokalizowania stałych obiektów kubaturowych.
 - 2) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
 - 3) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 4) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
18. Dla terenu oznaczonego symbolem **L49W** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę**.
- Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Komunalne ujęcie wody i stacja wodociągowa. Adaptacja obiektu z możliwością modernizacji i rozbudowy. Strefa ochrony bezpośredniej w granicach wygradzonego terenu.
 - 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 45 % powierzchni działki.
19. Dla terenu oznaczonego symbolem **L52 RU,P** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny usług z zakresu obsługi rolnictwa, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**.
- Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy obsługi rolnictwa, produkcyjnej, składów i magazynów, oraz usług podstawowych z zakresu handlu i rzemiosła produkcyjnego z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy. Ustala się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do adaptacji lub rozbioru. Dopuszcza się adaptację istniejących mieszkań do czasu zmiany funkcji zgodnie z ustaleniami planu.
 - 2) Wyklucza się formy działalności –przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w świetle przepisów o ochronie środowiska jest obligatoryjne. Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych niewymagających sporządzenia raportu, oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
 - 3) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
 - 4) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu.
 - 5) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla ogólnodostępnych pomieszczeń administracyjnych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 6) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki w tym ok. 10 % tej powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy.
 - 7) Zaopatrzenie w media: ciepło z własnego źródła, energia elektryczna z istniejących i projektowanych sieci energetycznych, woda z zewnętrznej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, ścieki do indywidualnego zbiornika lub do kanalizacji sanitarnej, usuwanie odpadów stałych gminne składowisko odpadów lub do zakładu utylizacji.

- 8) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 9) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
20. Dla terenu oznaczonego symbolem **L53P,U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oraz zabudowy usługowej.**
- Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oraz usług z zakresu handlu, rzemiosła produkcyjnego, przetwórstwa i obsługi rolnictwa z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy (obiekty mleczarni z zapleczem administracyjno-technicznym). Ustala się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.
 - 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
 - 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 15 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
 - 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla ogólnodostępnych pomieszczeń administracyjnych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki w tym ok. 10 % tej powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy zagrodowej.
 - 6) Zaopatrzenie w media: ciepło z własnego źródła, energia elektryczna z istniejących i projektowanych sieci energetycznych, woda z zewnętrznej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, ścieki do indywidualnego zbiornika lub do kanalizacji sanitarnej po jej realizacji, usuwanie odpadów stałych gminne składowisko odpadów lub do zakładu utylizacji.
 - 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
21. Dla terenu oznaczonego symbolem **L59K,T** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, oraz urządzeń telekomunikacyjnych**
- Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Adaptacja istniejącej oczyszczalni ścieków, obiektów i urządzeń towarzyszących (przepompownie, odстойniki, zlewnie, kanalizacja itp.), oraz stacji przekąźnikowej telefonii komórkowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, z zachowaniem procedur i przepisów odrębnych,
 - 2) Obowiązuje ochrona zieleni osłonowej i izolacyjnej w strefie oddziaływania oczyszczalni,
 - 3) Uzupełnianie drzewostanu przez nasadzenia gatunkami dostosowanymi do miejscowego siedliska.
 - 4) Ustala się wokół oczyszczalni planistyczną strefę potencjalnego oddziaływania na otoczenie w odległości 150 m. Gospodarowanie terenami w strefie zgodnie z zasadami ustalonymi w planie.
22. Dla terenu oznaczonego symbolem **L60E** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny urządzeń elektroenergetycznych (GPZ Michów),**
- Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Adaptacja istniejącej stacji zasilającej –główny punkt zasilania oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy, z zachowaniem procedur i przepisów odrębnych,

- 2) Obowiązuje ochrona niskiej zieleni osłonowej i izolacyjnej wokół stacji,
- 3) Uzupełnianie drzewostanu przez nasadzenia gatunkami dostosowanymi do miejscowego siedliska.

23. Dla terenu oznaczonego symbolem **L64RU,R** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny obsługi produkcji rolnej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze i ogrodnicze, adaptacja istniejącej zabudowy stacji naprawy maszyn i urządzeń rolniczych oraz samochodów z możliwością jej rozbudowy i modernizacji. Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji mieszkaniowej w ramach zagospodarowania obszaru wyłącznie dla właścicieli zespołu.
- 2) Wyklucza się formy działalności –przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w świetle przepisów o ochronie środowiska jest obligatoryjne. Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych niewymagających sporządzenia raportu, oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
- 3) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 4) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu.
- 5) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla ogólnodostępnych pomieszczeń usługowych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 6) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki w tym ok. 10 % tej powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy.
- 7) Zaopatrzenie w media: ciepło z własnego źródła, energia elektryczna z istniejących i projektowanych sieci energetycznych, woda z zewnętrznej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, ścieki do indywidualnego zbiornika lub do kanalizacji sanitarnej, usuwanie odpadów stałych gminne składowisko odpadów lub do zakładu utylizacji.
- 8) W obrębie terenu wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości min. 5 m, obsługującą tereny zabudowy zagrodowej położone w sąsiedztwie.
- 9) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 10) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **L66RU,RM; L67RU,RM** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej oraz usług podstawowych z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością wydzielenia od strony drogi nieuciążliwych usług podstawowych z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem funkcji ustalonego przeznaczenia. Przy realizacji nowych obiektów na wskazanym obszarze, budynki istniejące przeznacza się do adaptacji lub rozbiórki.
- 2) Wyklucza się formy działalności –przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w świetle przepisów o ochronie środowiska jest obligatoryjne. Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych niewymagających

sporządzenia raportu, oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

- 3) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 4) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 5) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 6) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki w tym ok. 10 % tej powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy
- 9) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 10) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 11) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

25. Dla terenu oznaczonego symbolem **L73 RU,MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny usług z zakresu handlu, rzemiosła, obsługi rolnictwa i komunikacji samochodowej, oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z zakresu obsługi rolnictwa oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, budynki istniejące przeznacza się do adaptacji lub rozbiórki. Zabudowa mieszkaniowa wyłącznie dla właścicieli obiektów usługowych.
- 2) Wyklucza się formy działalności –przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w świetle przepisów o ochronie środowiska jest obligatoryjne. Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych niewymagających sporządzenia raportu, oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
- 3) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 4) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 5) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 6) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,

- 7) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 9) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 10) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 11) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

26. Dla terenów oznaczonych symbolami: **L85E; L88E** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny urządzeń elektroenergetycznych,**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej i projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV,
- 2) Obowiązuje ochrona niskiej zieleni osłonowej i izolacyjnej wokół stacji,
- 3) Uzupełnianie drzewostanu przez nasadzenia gatunkami dostosowanymi do miejscowego siedliska.

27. Dla terenu oznaczonego symbolem **L89K** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej przepompowni ścieków oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy,
- 2) Obowiązuje ochrona zieleni osłonowej i izolacyjnej w strefie oddziaływania przepompowni,
- 3) Uzupełnianie drzewostanu przez nasadzenia gatunkami dostosowanymi do miejscowego siedliska.

28. Dla terenu oznaczonego symbolem **L90ZC** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **teren cmentarza czynnego,**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu cmentarza z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) adaptacja cmentarza czynnego wraz z zabytkową kaplicą, obowiązuje ochrona konserwatorska, zgodnie z warunkami określonymi w § 9,
- 3) możliwość rozbudowy cmentarza na wydzielonym terenie, dopuszcza się elementy małej architektury i urządzenia techniczne (oświetlenie, zaopatrzenie w wodę, sytuowanie kontenerów na odpady, itp.)
- 4) W odległości 50,0 m (I strefa) ochrony sanitarnej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych poza adaptowanymi obszarami zainwestowania wyznaczonymi w planie. W odległości do 150 m od cmentarza dla terenów zainwestowania obowiązuje nakaz zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

29. Dla terenu oznaczonego symbolem **L91P,U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oraz zabudowy usługowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy rzemiosła produkcyjnego, składów i magazynów, usług podstawowych z zakresu handlu (zakład pomnikarski) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznaczają się do rozbiórki lub adaptacji.
- 2) Wyklucza się formy działalności –przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w świetle przepisów o ochronie środowiska jest obligatoryjne. Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych oddziaływanie

inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

- 3) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 4) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 5) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla ogólnodostępnych pomieszczeń administracyjnych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 6) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki w tym ok. 10 % tej powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy zagrodowej.
- 7) Zaopatrzenie w media: ciepło z własnego źródła, energia elektryczna z istniejących i projektowanych sieci energetycznych, woda z zewnętrznej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, ścieki do indywidualnego zbiornika lub do kanalizacji sanitarnej po jej realizacji, usuwanie odpadów stałych gminne składowisko odpadów lub do zakładu utylizacji.
- 8) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 9) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

30. Dla terenu oznaczonego symbolem **L92ZC** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie – **teren cmentarza komunalnego**,

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Rezerwa terenu na cmentarz komunalny, realizacja cmentarza możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań sanitarnych w zakresie ochrony środowiska, szczególnie dotyczących ochrony wód gruntowych przed zanieczyszczeniami i warunków gruntowo-wodnych umożliwiających pochówki.
- 2) Dopuszcza się elementy małej architektury i urządzenia techniczne (oświetlenie, zaopatrzenie w wodę, parkingi obsługujące, sytuowanie kontenerów na odpady, itp.)
- 3) W odległości 50,0 m (I strefa) ochrony sanitarnej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych poza adaptowanymi obszarami zainwestowania wyznaczonymi w planie. W odległości do 150 m od cmentarza dla terenów zainwestowania obowiązuje nakaz zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

31. Dla terenu oznaczonego symbolem **L93P,U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oraz zabudowy usługowej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 10) Adaptacja istniejącej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, usług podstawowych z zakresu handlu, rzemiosła produkcyjnego i obsługi rolnictwa, oraz obiektów Zakładu Eksploatacji Wodociągów i Gospodarki Komunalnej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.
- 11) Wyklucza się formy działalności –przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w świetle przepisów o ochronie środowiska jest obligatoryjne. Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
- 12) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.

- 13) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 14) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla ogólnodostępnych pomieszczeń administracyjnych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 15) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki w tym ok. 10 % tej powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy zagrodowej.
- 16) Zaopatrzenie w media: ciepło z własnego źródła, energia elektryczna z istniejących i projektowanych sieci energetycznych, woda z zewnętrznej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, ścieki do indywidualnego zbiornika lub do kanalizacji sanitarnej po jej realizacji, usuwanie odpadów stałych gminne składowisko odpadów lub do zakładu utylizacji.
- 17) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

32. Dla terenu oznaczonego symbolem **L94KS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny obsługi komunikacji samochodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej stacji paliw wraz z towarzyszącymi usługami handlu z możliwością jej modernizacji i rozbudowy.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu.
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla ogólnodostępnych pomieszczeń usługowych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki w tym ok. 10 % tej powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy.
- 6) Zaopatrzenie w media: ciepło z własnego źródła, energia elektryczna z istniejących i projektowanych sieci energetycznych, woda z zewnętrznej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, ścieki do indywidualnego zbiornika lub do kanalizacji sanitarnej, usuwanie odpadów stałych gminne składowisko odpadów lub do zakładu utylizacji.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

33. Dla terenu oznaczonego symbolem **L95U,MN,KS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług podstawowych z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, obsługi komunikacji samochodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Projektowane tereny zabudowy usługowej, usługi podstawowe z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji samochodowej-stacji kontroli pojazdów i małe stacje gazowo-paliwowe oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właścicieli obiektów usługowych. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem funkcji ustalonego przeznaczenia. Przy realizacji nowych obiektów na wskazanym obszarze, budynki istniejące przeznacza się do adaptacji lub rozbiórki.

- 2) Wyklucza się formy działalności –przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w świetle przepisów o ochronie środowiska jest obligatoryjne. Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych niewymagających sporządzenia raportu, oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
- 3) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 4) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 5) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 6) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki w tym ok. 10 % tej powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy
- 9) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 10) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 11) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

34. Dla terenu oznaczonego symbolem **L100G** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny urządzeń gazowniczych,**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu, możliwość modernizacji i rozbudowy.
- 2) Obowiązuje ochrona niskiej zieleni osłonowej i izolacyjnej wokół stacji,
- 3) Uzupełnianie drzewostanu przez nasadzenia gatunkami dostosowanymi do miejscowego siedliska.

35. Dla terenu oznaczonego symbolem **L107K** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Rezerwa terenu pod projektowaną oczyszczalnię ścieków oraz obiektów i urządzeń towarzyszących. Dopuszcza się realizację oczyszczalni na terenie o areale mniejszym niż wskazany bez konieczności zmiany planu. Grunty niewykorzystane zgodnie z przeznaczeniem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
- 2) Obowiązuje urządzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej zmniejszającej oddziaływanie oczyszczalni,
- 3) Uzupełnianie drzewostanu przez nasadzenia gatunkami dostosowanymi do miejscowego siedliska.

§ 23.

RAWA – JEDNOSTKA „M”

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **M1ZL** ustala się podstawowe przeznaczenie - **tereny lasów.**

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **M2RM; M4RM; M6RM; M8RM; M9RM; M13RM;** ustala się podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;

- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **M3WS; M5WS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne)**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich obiektów, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką wodno-melioracyjną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 3) wprowadza się obowiązek rekultywacji skażonych gleb łąkowych,
- 4) wprowadza się obowiązek rekultywacji koryt rzecznych, głównie poprzez odszlamowanie,
- 5) obowiązuje nakaz odtwarzania i uzupełniania zadrzewień i zakrzewień w układach pasmowych.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: **M7R; M10R; M12R** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych**.

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 5) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 6) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **M11MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w ramach istniejących działek, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomemu terenu, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,

- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zabudowy jednorodzinnej dla budynków wolnostojących wynosi $800 - 1500 \text{ m}^2$,
- 12) dopuszcza się działki o większych powierzchniach w przypadkach uzasadnionych rozbudową programu zagospodarowania o funkcje usługowe lub działek powstałych w wyniku przekształcenia z siedlisk zagrodowych,
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej wynosi min. 18 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 25% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m^2 i 200 m^2 dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 16) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 24.

ZOFIANÓWKA – JEDNOSTKA „N”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **N1RM; N2RM; N4RM; N7RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,

- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **N3WS; N6WS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne)**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich obiektów, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką wodno-melioracyjną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 3) wprowadza się obowiązek rekultywacji skażonych gleb łąkowych,
- 4) wprowadza się obowiązek rekultywacji koryt rzecznych, głównie poprzez odszlamowanie,
- 5) obowiązuje nakaz odtwarzania i uzupełniania zadrzewień i zakrzewień w układach pasmowych.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **N5R** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych**.

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
- 5) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 6) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 7) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,

§ 25.

MŁYNISKA – JEDNOSTKA „O”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **O1RM; O2RM; O3RM; O5RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **O4WS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie -

tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne).

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich obiektów, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką wodno-melioracyjną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 3) wprowadza się obowiązek rekultywacji, głównie poprzez odszlamowanie,
- 4) obowiązuje nakaz odtwarzania i uzupełniania zadrzewień i zakrzewień.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem O6U ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu kultury i inne (strażnica OSP).

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (strażnica OSP, świetlica wiejska) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
- 9)

§ 26.

RUDNO – JEDNOSTKA „P”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **P1RM; P3RM; P11RM; P13RM; P14RM; P16RM; P17RM; P19RM; P22RM; P26RM; P28RM; P31RM; P32RM; P34RM; P37RM; P39RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego, adaptacja zlokalizowanego w obszarze P1RM małego zakładu wyrobu elementów betonowych z możliwością jego modernizacji i rozbudowy (w granicach działki) lub zmiana funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,

- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić $1500 - 3500\text{m}^2$,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180m^2 i 200m^2 dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **P2R; P4R; P6R; P7R; P18R; P25R** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych**.

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150m^2 ,
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
- 5) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 6) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 7) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **P5R,RM; P10R,RM; P12R,RM; P27R,RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych oraz zabudowy zagrodowej rozproszonej**,

Zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) dla terenów upraw polowych otwartych ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska, dopuszcza się ograniczoną działalność budowlaną,
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
- 4) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 5) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 6) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych
- 7) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 8) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku, wyłącznie dla potrzeb obsługi gospodarstw rolnych związanych z tą zabudową o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie i będących własnością inwestora,
- 9) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 10) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu lub zgodnie z istniejącym zainwestowaniem,
- 11) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 12) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 13) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 14) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 15) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
- 16) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 17) powierzchnia nowo-wydzielonej działki zagrodowej winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 18) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 19) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 20) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 21) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,

- 22) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 23) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 24) na terenach upraw polowych i zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

4. Dla terenu oznaczonego symbolem: **P9ZL** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny lasów**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 3) dopuszcza się uzupełnianie zalesień w enklawach i półenklawach śródlęsnych.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **P8WS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne)**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich obiektów, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką wodno-melioracyjną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 3) wprowadza się obowiązek rekultywacji skażonych gleb łąkowych,
- 4) wprowadza się obowiązek rekultywacji koryt rzecznych, głównie poprzez odszlamowanie,
- 5) obowiązuje nakaz odtwarzania i uzupełniania zadrzewień i zakrzewień w układach pasmowych.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **P15U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu kultury i inne (strażnica OSP)**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (strażnica OSP, świetlica wiejska) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznaczają się do rozbioru lub adaptacji.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **P20W** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Komunalne ujęcie wody i stacja wodociągowa. Adaptacja obiektu z możliwością modernizacji i rozbudowy. Strefa ochrony bezpośredniej w granicach wygradzonego terenu.

- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 45 % powierzchni działki.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **P21T** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny urządzeń telekomunikacji.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Stacja przekaźnikowa telefonii komórkowej. Adaptacja obiektu z możliwością modernizacji i rozbudowy.
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 45 % powierzchni działki.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **P23Us** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy sakralnej-kościół p.w. Podwyższenia Krzyża (dawniej św. Mikołaja) wraz z pozostałościami dawnego cmentarza przykościelnego, dzwonnica bramą.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja kościoła parafialnego rzymsko-katolickiego, wraz z cmentarzem przykościelnym i ogrodzeniem, objętego ścisłą ochroną konserwatorską,
- 2) Obowiązuje ochrona osi widokowych i kompozycyjnych, zakaz wnoszenia nowych obiektów kubaturowych wokół kościoła nie związanych z tradycją miejsca,
- 3) Realizacja prac inwestycyjnych przy obiekcie wymaga dostosowania rozwiązań projektowych do charakteru architektonicznego świątyni.
- 4) Kościół stanowi dominantę urbanistyczną miejscowości, której charakter winien być utrzymany.
- 5) Obowiązuje zakaz wycinki drzew z wyjątkiem niezbędnych prac pielęgnacyjnych i koniecznej wymiany podyktowanej złym stanem zdrowotnym, zagrożeniem bezpieczeństwa dla ludzi i budynku.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury związanych z funkcją sakralną;
- 8) Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (A). Obowiązują ustalenia dot. zasad ustalonych dla strefy w § 9.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **P24Uk** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy kościelnej-dom parafialny dla celów mieszkalno-duszpasterskich z udziałem zieleni.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy i urządzonej zieleni wysokiej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, związanej z funkcjami kościelnymi, stare budynki przeznacza się do adaptacji lub rozbioru.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu. Obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Dachy wysokie, o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 35° – 45°,
- 5) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 6) Powierzchnia zabudowy do 35 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 45 % powierzchni działki.
- 7) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

- 9) Teren znajduje się w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”. Obowiązują ustalenia dot. zasad ustalonych dla strefy w § 9.
11. Dla terenu oznaczonego symbolem **P29U,P** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów.**
Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy usługowej, składów i magazynów, oraz usług podstawowych z zakresu handlu, rzemiosła produkcyjnego i obsługi rolnictwa z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy. Ustala się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do adaptacji lub rozbioru. Dopuszcza się adaptację istniejących mieszkań do czasu zmiany funkcji zgodnie z ustaleniami planu.
 - 2) Wyklucza się formy działalności –przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w świetle przepisów o ochronie środowiska jest obligatoryjne. Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych niewymagających sporządzenia raportu, oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
 - 3) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
 - 4) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu.
 - 5) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla ogólnodostępnych pomieszczeń administracyjnych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 6) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki w tym ok. 10 % tej powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy.
 - 7) Zaopatrzenie w media: ciepło z własnego źródła, energia elektryczna z istniejących i projektowanych sieci energetycznych, woda z zewnętrznej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, ścieki do indywidualnego zbiornika lub do kanalizacji sanitarnej, usuwanie odpadów stałych gminne składowisko odpadów lub do zakładu utylizacji.
 - 8) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 9) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
12. Dla terenu oznaczonego symbolem **P30U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej (szkoła podstawowa, wraz z boiskiem sportowym).**
Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy Zespołu Szkół w Rudnie (gimnazjum, szkoła podstawowa wraz zapleczem sportowo-rekreacyjnym i częścią mieszkalną) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy. W ramach ustalonego przeznaczenia, dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze.
 - 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu (dla obiektów oświaty druga linia zabudowy w odl. 25,0 m od linii rozgraniczającej drogi).
 - 3) Wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 15 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
 - 4) Poziom podłogi parteru obiektów nowo-wznoszonych nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia. Warunek nie dotyczy

rozbudowy istniejących obiektów gdzie poziomy podłóg należy dostosować do poziomów podłóg na istniejących kondygnacjach.

- 5) Powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki, w tym ok. 15 % powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy zagrodowej.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

13. Dla terenu oznaczonego symbolem **P33U,KS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny usług podstawowych z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, obsługi komunikacji samochodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Projektowane tereny zabudowy usługowej, usługi podstawowe z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji samochodowej-stacji kontroli pojazdów i małe stacje gazowo-paliwowe oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie dla właścicieli obiektów usługowych. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem funkcji ustalonego przeznaczenia. Przy realizacji nowych obiektów na wskazanym obszarze, budynki istniejące przeznacza się do adaptacji lub rozbiórki.
- 2) Wyklucza się formy działalności –przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w świetle przepisów o ochronie środowiska jest obligatoryjne. Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych niewymagających sporządzenia raportu, oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
- 3) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 4) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 5) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 6) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych , budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki w tym ok. 10 % tej powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy
- 9) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 10) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 11) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

14. Dla terenu oznaczonego symbolem **P35U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (ośrodek zdrowia) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy w ramach ustalonego przeznaczenia - usług ochrony zdrowia, opieki społecznej oraz funkcji pokrewnych (np. apteki). Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stary budynek przeznacza się do adaptacji lub rozbiórki.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, ze szczególnym uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych. Budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 75 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

15. Dla terenu oznaczonego symbolem **P36MN,U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w ramach istniejących działek, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zabudowy jednorodzinnej dla budynków wolnostojących wynosi 800 – 1500 m²,

- 12) dopuszcza się działki o większych powierzchniach w przypadkach uzasadnionych rozbudową programu zagospodarowania o funkcje usługowe lub działek powstałych w wyniku przekształcenia z siedlisk zagrodowych,
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej wynosi min. 18 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 25% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 16) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

16. Dla terenu oznaczonego symbolem **P38U,RU** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu obsługi rolnictwa (punkt skupu mleka).**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (punkt skupu mleka) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, oraz zmianą funkcji na usługi podstawowe z zakresu handlu detalicznego lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 27.

PODŁODÓWEK – JEDNOSTKA „R”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **R1RM; R2RM; R4RM; R7RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,

- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić $1500 - 3500 \text{ m}^2$,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m^2 i 200 m^2 dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **R3WS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie terenu - **tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne)**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich obiektów, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką wodno-melioracyjną;
 - 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
 - 3) wprowadza się obowiązek rekultywacji skażonych gleb łąkowych,
 - 4) wprowadza się obowiązek rekultywacji koryta, głównie poprzez odszlamowanie,
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **R5U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu handlu**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (sklep ogólnospożywczy) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia (usług handlu). Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stary budynek przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właścicieli obiektów usługowych, na warunkach jak dla terenów MN.
- 2) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,

- 3) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 4) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 5) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 6) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 28.

GAWŁÓWKA – JEDNOSTKA „S”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **S1RM; S2RM; S3RM; S5RM; S7RM; S9RM; S10RM; S11RM; S12RM; S13RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.

- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **S4U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu handlu.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (sklep ogólnospożywczy) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia (usług handlu). Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stary budynek przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych , budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **S6U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu kultury i inne (strażnica OSP).**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (strażnica OSP, świetlica wiejska) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych , budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **S8U,MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu kultury i oświaty oraz handlu z dopuszczeniem**

funkcji mieszkaniowej.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy- budynku po szkole podstawowej wraz z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy z wykorzystaniem na cele usług z zakresu kultury i oświaty (świetlica wiejska, klub, biblioteka itp). Dopuszcza się zmianę funkcji lub rozbudowę programu o usługi z zakresu handlu, rzemiosła, agroturystyki, drobnej wytwórczości z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy nieruchomości. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze w ramach wymienionych ustaleń. Stary budynek przeznacza się do adaptacji i rozbudowy lub rozbiórki.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 5) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu i harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 6) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, ze szczególnym uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych. Budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 7) Powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35 % powierzchni działki.
- 8) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 9) W ramach terenu, obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania (z uwzględnieniem ilości miejsc postojowych realizowanych na parkingach przyulicznych).
- 10) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 29.

RUDZIENKO-KOLONIA – JEDNOSTKA „T”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **T1RM; T2RM; T4RM; T5RM; T6RM; T7RM; T10RM; T12RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,

- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **T3R, RM; T11R, RM; T13R, RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych oraz zabudowy zagrodowej rozproszonej**,

Zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) dla terenów upraw polowych otwartych ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska, dopuszcza się ograniczoną działalność budowlaną,
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 4) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 5) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych
- 6) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 7) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku, wyłącznie dla potrzeb obsługi gospodarstw rolnych związanych z tą zabudową o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie i będących własnością inwestora,

- 8) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 9) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu lub zgodnie z istniejącym zainwestowaniem,
- 10) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 11) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 12) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 13) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 14) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 15) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 16) powierzchnia nowo-wydzielonej działki zagrodowej winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 17) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 18) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 19) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 20) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 21) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 22) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 23) na terenach upraw polowych i zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **T8R; T9R**; ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych.**

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,

- 5) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 6) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 7) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,

§ 30.

RUDZIENKO – JEDNOSTKA „U”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **U1RM; U2RM; U4RM; U5RM; U6RM; U10RM; U11RM; U14RM; U15RM; U17RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;

- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **U3R; U8R; U12R** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych**.
Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
 - 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
 - 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
 - 5) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
 - 6) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **U7U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu kultury i inne (strażnica OSP)**.
Zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (strażnica OSP, świetlica wiejska) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do rozbioru lub adaptacji.
 - 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
 - 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
 - 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
 - 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
 - 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
4. Dla terenów oznaczonych symbolami: **U9R,RM; U13R,RM;** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych oraz zabudowy zagrodowej rozproszonej**,
Zasady zagospodarowania i zabudowy:
- 1) dla terenów upraw polowych otwartych ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska, dopuszcza się ograniczoną działalność budowlaną,
 - 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,

- 3) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 4) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 5) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych
- 6) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku, wyłącznie dla potrzeb obsługi gospodarstw rolnych związanych z tą zabudową o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie i będących własnością inwestora,
- 7) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 8) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu lub zgodnie z istniejącym zainwestowaniem,
- 9) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 10) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 11) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 12) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 13) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 14) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 15) powierzchnia nowo-wydzielonej działki zagrodowej winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 16) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 17) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 18) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 19) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 20) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 21) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 22) na terenach upraw polowych i zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 31.

ELŻBIETÓW – JEDNOSTKA „W”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **W1RM; W2RM; W4RM; W5RM; W6RM; W7RM; W9RM; W10RM; W11RM; W12RM; W14RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny**

zabudowy zagrodowej.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk zagrodowych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **W3WS, W13WS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne)**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich obiektów, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką wodno-melioracyjną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;

3) wprowadza się obowiązek rekultywacji koryt, głównie poprzez odszlamowanie,

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **W8U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu handlu i inne (strażnica OSP, świetlica wiejska i sklep ogólnospożywczy).**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (strażnica OSP, świetlica wiejska i sklep ogólnospożywczy) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 32.

NATALIN – JEDNOSTKA „X”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **X1RM; X2RM; X3RM; X5RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,

- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **X4W** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Komunalne ujęcie wody i stacja wodociągowa. Adaptacja obiektu z możliwością modernizacji i rozbudowy. Strefa ochrony bezpośredniej w granicach wygradzonego terenu.
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 45 % powierzchni działki.

§ 33.

TRZCINIEC – JEDNOSTKA „Y”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **Y1RM; Y2RM; Y3RM; Y5RM; Y8RM; Y9RM; Y10RM; Y11RM; Y12RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,

- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45° ,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **Y4U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu kultury i inne (strażnica OSP, świetlica wiejska).**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Projektowane tereny zabudowy usługowej (strażnica OSP, świetlica wiejska).
- 2) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 3) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 4) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 5) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 6) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 7) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **Y6U** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej-usługi z zakresu handlu detalicznego, rzemiosła nieuciążliwego i gastronomii.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącego sklepu ogólnospożywczego z możliwością jego modernizacji, przebudowy i rozbudowy. Dopuszcza się realizację nowych obiektów w ramach istniejącej działki, stary budynek przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) Realizacja zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 5) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 6) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 7) Powierzchnia zabudowy do 75 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki.
- 8) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 9) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **Y7MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy (punkt skupu mleka) na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w ramach istniejącej działki, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonej działce, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,

- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zabudowy jednorodzinnej dla budynków wolnostojących wynosi 800 – 1500 m²,
- 12) dopuszcza się działki o większych powierzchniach w przypadkach uzasadnionych rozbudową programu zagospodarowania o funkcje usługowe lub działek powstałych w wyniku przekształcenia z siedlisk zagrodowych,
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej wynosi min. 18 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 25% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 16) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 34.

WYPNICA – JEDNOSTKA „Z”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **Z1RM; Z2RM; Z3RM; Z4RM; Z5RM; Z12RM; Z13RM; Z14RM; Z15RM; Z16RM; Z18RM; Z19RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,

- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **Z6U,RU** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, obsługi rolnictwa.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy usługowej oraz usług podstawowych z zakresu handlu, rzemiosła produkcyjnego i obsługi rolnictwa z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy. Ustala się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do adaptacji lub rozbiórki. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właścicieli obiektów usługowych.
- 2) Wyklucza się formy działalności –przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w świetle przepisów o ochronie środowiska jest obligatoryjne. Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych niewymagających sporządzenia raportu, oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
- 3) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 4) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu.
- 5) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla ogólnodostępnych pomieszczeń administracyjnych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 6) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % powierzchni działki w tym ok. 10 % tej powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy.
- 7) Zaopatrzenie w media: ciepło z własnego źródła, energia elektryczna z istniejących i projektowanych sieci energetycznych, woda z zewnętrznej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, ścieki do indywidualnego zbiornika lub do kanalizacji sanitarnej, usuwanie odpadów stałych gminne składowisko odpadów lub do zakładu utylizacji.
- 8) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 9) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **Z7U,RU** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu obsługi rolnictwa (punkt skupu mleka).**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (punkt skupu mleka) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, oraz zmianą funkcji na usługi podstawowe z zakresu handlu detalicznego lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **Z8MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w ramach istniejących działek, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zabudowy jednorodzinnej dla budynków wolnostojących wynosi 800 – 1500 m²,

- 12) dopuszcza się działki o większych powierzchniach w przypadkach uzasadnionych rozbudową programu zagospodarowania o funkcje usługowe lub działek powstałych w wyniku przekształcenia z siedlisk zagrodowych,
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej wynosi min. 18 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 25% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 16) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **Z9U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu handlu i inne (strażnica OSP, sklep ogólnospożywczy).**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (strażnica OSP, sklep ogólnospożywczy) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznaczają się do rozbioru lub adaptacji.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **Z10U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, sportu i rekreacji (szkoła podstawowa, wraz z boiskiem sportowym).**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (szkoła podstawowa wraz z zapleczem sportowo-rekreacyjnym) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy. W ramach ustalonego przeznaczenia, dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 15 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru obiektów nowo-wznoszonych nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia. Warunek nie dotyczy

rozbudowy istniejących obiektów gdzie poziomy podłóg należy dostosować do poziomów podłóg na istniejących kondygnacjach.

- 5) Powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki, w tym ok. 15 % powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy zagrodowej.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **Z11W** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Komunalne ujęcie wody i stacja wodociągowa. Adaptacja obiektu z możliwością modernizacji i rozbudowy. Strefa ochrony bezpośredniej w granicach wygradzonego terenu.
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 45 % powierzchni działki.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami: **Z17R,RM; Z20R,RM; Z21R,RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych oraz zabudowy zagrodowej rozproszonej,**

Zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) dla terenów upraw polowych otwartych ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska, dopuszcza się ograniczoną działalność budowlaną,
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 4) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 5) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych
- 6) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 7) ustala się lokalizację nowych siedlisk na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku, wyłącznie dla potrzeb obsługi gospodarstw rolnych związanych z tą zabudową o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie i będących własnością inwestora,
- 8) w siedliskach rolniczych dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 9) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu lub zgodnie z istniejącym zainwestowaniem,
- 10) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 11) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,

- 12) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 13) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 14) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu
- 15) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 16) powierzchnia nowo-wydzielonej działki zagrodowej winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 17) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 18) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 19) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 20) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 21) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 22) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 23) na terenach upraw polowych i zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 35.

KOLONIA GOŁĄB – JEDNOSTKA „ZA”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZA1RM; ZA3RM; ZA4RM; ZA5RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbioru lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,

- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZA2MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w ramach istniejących działek, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,

- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zabudowy jednorodzinnej dla budynków wolnostojących wynosi 800 – 1500 m²,
- 12) dopuszcza się działki o większych powierzchniach w przypadkach uzasadnionych rozbudową programu zagospodarowania o funkcje usługowe lub działek powstałych w wyniku przekształcenia z siedlisk zagrodowych,
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej wynosi min. 18 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 25% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 16) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 36.

GOŁĄB – JEDNOSTKA „ZB”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZB1RM; ZB2RM; ZB3RM; ZB5RM; ZB6RM; ZB10RM; ZB11RM; ZB12RM; ZB13RM; ZB14RM; ZB15RM; ZB17RM; ZB20RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu

- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZB4R; ZB16R** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych.**

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
- 5) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 6) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 7) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZB7U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu handlu i inne (strażnica OSP, sklep ogólnospożywczy).**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy (strażnica OSP, sklep ogólnospożywczy) z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, stare budynki przeznaczają się do rozbioru lub adaptacji.
- 2) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 3) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 4) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,

- 5) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 6) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 7) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 8) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
- 9) Przy zabudowie terenu szczególnie uwzględnić poziom występowania wód gruntowych oraz warunki geotechniczne posadowienia obiektów budowlanych (tereny okresowych podtopień),

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZB9WS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne)**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich obiektów, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką wodno-melioracyjną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 3) wprowadza się obowiązek rekultywacji skażonych gleb łąkowych,
- 4) wprowadza się obowiązek rekultywacji koryta, głównie poprzez odszlamowanie,

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZB8MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w ramach istniejących działek, stare budynki przeznacza się do rozbioru lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zabudowy jednorodzinnej dla budynków wolnostojących wynosi 800 – 1500 m²,
- 12) dopuszcza się działki o większych powierzchniach w przypadkach uzasadnionych rozbudową programu zagospodarowania o funkcje usługowe lub działek powstałych w wyniku przekształcenia z siedlisk zagrodowych,

- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej wynosi min. 18 m,
 - 14) dopuszcza się zabudowę do 25% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
 - 15) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 16) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;
6. Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZB18R,RM; ZB19R,RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych oraz zabudowy zagrodowej rozproszonej**,
Zasady zagospodarowania i zabudowy:
- 1) dla terenów upraw polowych otwartych ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska, dopuszcza się ograniczoną działalność budowlaną,
 - 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
 - 3) dopuszcza się kształtowanie zieleni i urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
 - 4) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
 - 5) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
 - 6) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych
 - 7) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
 - 8) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku, wyłącznie dla potrzeb obsługi gospodarstw rolnych związanych z tą zabudową o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie i będących własnością inwestora,
 - 9) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
 - 10) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu lub zgodnie z istniejącym zainwestowaniem,
 - 11) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
 - 12) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
 - 13) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
 - 14) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
 - 15) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu

- 16) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 17) powierzchnia nowo-wydzielonej działki zagrodowej winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 18) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 19) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 20) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 21) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 22) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 23) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 24) na terenach upraw polowych i zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

§ 37.

ALEKSANDRÓWKA – JEDNOSTKA „ZC”

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZC1RM; ZC5RM; ZC12RM; ZC15RM; ZC16RM; ZC22RM** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej**.

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach rolniczych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 2) ustala się lokalizację nowych siedlisk rolniczych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących nieuciążliwych usług podstawowych, jako funkcji uzupełniającej tych obszarów, pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem, wyjątkowo w uzasadnionych przypadkach dwukondygnacyjne z dachem płaskim,
- 6) zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu, budynki mogą być realizowane z podpiwniczeniem, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 9) wysokość zabudowy do 9,5 m, od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu

- 10) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 11) powierzchnia nowo-wydzielanych działek zagrodowych winna wynosić 1500 – 3500 m²,
- 12) dopuszcza się lokalizację siedlisk na większych działkach w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstwa (sadownictwo, agroturystyka itp.)
- 13) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanych działek budowlanych wynosi 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę do 55% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 15) dopuszcza się przekształcenie siedlisk na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową,
- 16) zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 0,5 ha na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej;
- 17) w ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 18) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZC2RM,U; ZC14RM,U** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny zabudowy zagrodowej oraz usług podstawowych z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością wydzielenia od strony drogi nieuciążliwych usług podstawowych z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem funkcji ustalonego przeznaczenia. Przy realizacji nowych obiektów na wskazanym obszarze, budynki istniejące przeznacza się do adaptacji lub rozbiórki.
- 2) Wyklucza się formy działalności –przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w świetle przepisów o ochronie środowiska jest obligatoryjne. Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych niewymagających sporządzenia raportu, oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
- 3) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 4) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 5) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 6) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki w tym ok. 10 % tej powierzchni przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej sytuowanej od strony sąsiednich terenów zabudowy

- 9) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 10) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 11) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZC3U,MN** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny usług z zakresu handlu, rzemiosła, obsługi rolnictwa, komunikacji samochodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z zakresu obsługi rolnictwa oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy w ramach ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza się realizację nowych obiektów na wskazanym obszarze, budynki istniejące przeznacza się do adaptacji lub rozbiórki. Zabudowa mieszkaniowa wyłącznie dla właścicieli obiektów usługowych.
- 2) Wyklucza się formy działalności –przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w świetle przepisów o ochronie środowiska jest obligatoryjne. Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych niewymagających sporządzenia raportu, oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
- 3) Realizacja nowej zabudowy możliwa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
- 4) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu,
- 5) Dachy wysokie (wyjątkowo płaskie), o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia 30° – 45°,
- 6) Zastosowanie płaskiego dachu wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) Poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu dla pomieszczeń ogólnodostępnych i 1,0 m pozostałych, budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone, częściowo-podpiwniczone lub bez podpiwniczenia,
- 8) Powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 % powierzchni działki.
- 9) Zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu.
- 10) W ramach terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 11) Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZC4R-ZL** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny doleśień.**

Zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zalesianie, zadrzewianie lub zakrzewianie użytków rolnych określonych rysunkiem planu,
- 2) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków;
- 3) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 4) Zalesianie realizować przy zachowaniu następujących odległości:
 - 1,5 m od granicy działki sąsiedniej innego właściciela zalesionej lub przeznaczonej do zalesienia,

- 3,0 m od granicy sąsiedniej działki o funkcji rolnej,
- 3,0 m od rowu melioracyjnego,

5. Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZC6ZL; ZC7ZL; ZC10ZL; ZC13ZL; ZC20ZL** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny lasów**.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną;
 - 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
 - 3) dopuszcza się uzupełnianie zalesień w enklawach i pól enklawach śródleśnych.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZC8R; ZC11R; ZC17R; ZC18R; ZC21R** ustala się, podstawowe przeznaczenie - **tereny upraw polowych**.

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się gospodarowanie gruntami obejmujące uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem tymczasowych obiektów takich jak nie obudowane wiaty, osłony przed słońcem i deszczem dla bydła, brogi i zadaszenia dla czasowego składowania siana i słomy itp., przy czym powierzchnia zabudowy takich obiektów nie powinna być większa niż 150 m²,
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się zadrzewienia śródpolne w układach gniazdowych,
- 5) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 6) zakazuje się eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych,

7. Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZC9WS, ZC19WS** ustala się, następujące podstawowe przeznaczenie - **tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne)**.

Zasady zagospodarowania:

- 5) zakazuje się lokalizowania wszelkich obiektów, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką wodno-melioracyjną;
- 6) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 7) wprowadza się obowiązek rekultywacji skażonych gleb łąkowych,
- 8) wprowadza się obowiązek rekultywacji koryta, głównie poprzez odszlamowanie,

§ 38.

Ustalenia komunikacyjne

1. Wyznacza się tereny komunikacji określone liniami rozgraniczającymi z podstawowym przeznaczeniem pod:
 - 1) drogi publiczne w kategoriach:
 - wojewódzkie (KDW-.....)
 - powiatowe (KDP-.....),
 - gminne (KDG-.....),
 - 2) drogi wewnętrzne:
 - ciągi piesze, pieszo-jezdne, drogi polne (KDG-X),
 - 3) skrzyżowania drogowe,
2. W obszarach określonych w punkcie 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego i gospodarką drogową, a w szczególności: dróg obsługujących, obiektów objętych ochroną konserwatorską, obiektów małej architektury

(krzyże przydrożne, pomniki itp.), punktów obsługi podróżnych, tymczasowych budowli itp. na zasadach obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.

3. Dla istniejącej drogi wojewódzkiej nr 809 ustala się następującą klasę i parametry drogi:
 - 1) Na odcinkach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW-Z(G)** w klasie zbiorczej z możliwością podniesienia klasy do głównej:
 - docelowa szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 25 m, na odcinku północnej obwodnicy Michowa szerokość pasa drogowego 30,0 m,
 - szerokość jezdni min. 6,5 m, w ciągu obwodnicy Michowa min. 7,0 m;na odcinkach przebiegających przez tereny intensywnie zainwestowane, wskazane na rysunku planu pod zabudowę (wieś Rudno) dopuszcza się zmniejszenie podanych parametrów w liniach rozgraniczających do szerokości 20,0 m,
 - 2) Na odcinkach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW-Z(L)** w klasie zbiorczej a po wybudowaniu obwodnicy Michowa w klasie lokalnej:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 20 m, na odcinku zabytkowego układu urbanistycznego wsi Michów, oraz ze względu na istniejące zainwestowanie dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego min. do 12,0 m,
 - szerokość jezdni min. 6,5 m
4. Dla dróg powiatowych ustala się następujące, klasy i parametry techniczne:
 - 1) drogi powiatowe, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu symbolami:
KDP – Z(G) w klasie zbiorczej z możliwością podniesienia klasy do głównej,
 - docelowa szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 25 m,
 - szerokość jezdni - min. 6,5 m,na odcinku zabytkowego układu urbanistycznego wsi Michów, oraz ze względu na istniejące zainwestowanie dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego min. do 15,0 m,
 - 2) drogi powiatowe o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu symbolami:
KDP – Z w klasie zbiorczej,
 - docelowa szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 20 m,
 - szerokość jezdni - min. 6,50 m,na odcinkach przebiegających przez tereny intensywnie zainwestowane, wskazane na rysunku planu pod zabudowę dopuszcza się zmniejszenie podanych parametrów w liniach rozgraniczających do szerokości: 18,0 m (we wsi Gołąb), 17,0 m (Rawa, Rudno), 15,0 m (Michów, Miastków),
 - 3) drogi powiatowe o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu symbolami:
KDP – L(Z) w klasie lokalnej, z możliwością podniesienia klasy do zbiorczej,
 - docelowa szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 20 m,
 - szerokość jezdni - min. 6,5 m,na odcinkach przebiegających przez tereny intensywnie zainwestowane, wskazane na rysunku planu pod zabudowę dopuszcza się zmniejszenie podanych parametrów w liniach rozgraniczających do szerokości: 17,5 m (we wsi Węgielce i Giżyce), 12,0 m (Krupy-po realizacji obejścia, Kolonia Rudzienko, Natalin),
 - 4) drogi powiatowe o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu symbolami:
KDP – L w klasie lokalnej,
 - docelowa szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0 – 15,0 m, wg. rys. planu,
 - szerokość jezdni - min. 6,0 m,

5. Ustala się następujące, klasy i parametry techniczne dla dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- KDG – L** w klasie lokalnej,
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12-15 m, wg. rys. planu,
 - szerokość jezdni - min. 6,00 m,
- KDG – D** w klasie dojazdowej,
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10 - 15 m, wg. rys. planu
 - szerokość jezdni – min. 5,00 m,
6. Dla dróg wewnętrznych ustala się szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających 5,0 -12,0 m, wg. rys. planu,
7. Osiągnięcie projektowanych parametrów dróg, w tym szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, należy realizować przy projektowaniu i wykonywaniu dróg oraz związanych z nimi urządzeń budowlanych, a także ich odbudowie, rozbudowie, przebudowie oraz przy remontach objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.
8. Na terenie zwartej zabudowy drogi powinny posiadać przekrój uliczny z obustronnymi chodnikami (ew. pasami postojowymi) lub półuliczny z jednostronnym chodnikiem. Poza terenem zwartej zabudowy drogi winny posiadać przekrój szlakowy. Ewentualne inwestycje na drogach powiatowych i drodze wojewódzkiej, na odcinkach o przekroju szlakowym mające na celu m. in. poprawę warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego (chodniki, ciągi obsługujące przyległy teren) zasadniczo powinny być realizowane poza korpusem drogi głównej.
9. W szczególnych przypadkach (uzasadnionych warunkami: istniejącego zainwestowania terenu, bezpieczeństwa ruchu drogowego, ochrony środowiska naturalnego itp.) dopuszcza się odstępstwa od wskazanych parametrów dróg w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi wg trybu przewidzianego obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.
10. W obszarze skrzyżowań dróg dla linii rozgraniczających zaprojektowano narożne ścięcia o wymiarach:
- 1) 5,0 x 5,0 m – przy skrzyżowaniach dróg klasy „Z”, „L” i „D” z drogami klasy „L” i „D”,
 - 2) rozmiary terenu potrzebnego dla pozostałych skrzyżowań ustalano indywidualnie, ewentualne korekty ścięć możliwe za zgodą zarządcy drogi bez konieczności zmiany planu.
11. Jeżeli nie wskazano linii zabudowy na rysunku planu lub jej nie określono w ustaleniach dotyczących danego obrębu zabudowy, to należy zachować minimalne odległości sytuowania zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni dla poszczególnych kategorii dróg:
- 1) na terenie zabudowy:
 - drogi wojewódzkie i powiatowe – 8 m,
 - drogi gminne – 6 m,
 - 2) poza terenami zabudowy:
 - drogi wojewódzkie i powiatowe – 20 m,
 - drogi gminne – 15 m.
 - 3) W przypadku, gdy w drodze brak jest urządzonej jezdni, jej przyszłą lokalizację określa zarządca drogi. Za zgodą właściwego zarządcy drogi dopuszcza się zmniejszenie podanych minimalnych odległości w uzasadnionych przypadkach, szczególnie, gdy zachodzi potrzeba zachowania linii zabudowy wyznaczonej przez istniejący ciąg budynków.
12. Na terenach pasów drogowych możliwe jest lokalizowanie parkingów i placów wg potrzeb w tym zakresie wynikających z funkcji sąsiednich terenów.

Nowe włączenia do dróg winny być wykonywane przy uwzględnieniu warunków określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r. „W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie” po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi. Na terenach przeznaczonych pod działalność usługową w zakresie użyteczności publicznej należy zapewnić odpowiednią ilość normatywnych miejsc postojowych dla pojazdów klientów w granicach tych terenów.

13. W obrębie oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych, mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustala się obowiązek informowania o potencjalnych zagrożeniach, inwestorów zamierzających realizować inwestycje w strefach wzdłuż dróg o szerokościach:
 - 50 m dla dróg klasy G,
 - 25 m dla dróg klasy Z,
14. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenów wzdłuż dróg, określono dla tych odcinków mniejsze szerokości ulic w liniach rozgraniczających. Przyjęte szerokości pasów drogowych na w/w fragmentach ustalono w wyniku przeprowadzonej analizy obejmującej warunki określone w § 7 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 39.

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu.

1. Zaopatrzenie w wodę

- 1) Ustala się zaopatrzenie obszaru gminy w wodę do celów komunalnych i p.pożarowych z gminnych sieci wodociągowych w oparciu o istniejące ujęcia wody.
- 2) Dopuszcza się możliwość wykorzystania studni wierconych zlokalizowanych na terenach obiektów przemysłowo-składowych dla potrzeb własnych tych obiektów.
- 3) Dopuszcza się możliwość utrzymania studni kopanych do celów gospodarczych indywidualnych gospodarstw domowych.
- 4) Dostawa wody odbywać się będzie za pomocą indywidualnych lub grupowych (dla odbiorców zorganizowanych) przyłączy na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci.
- 5) Ustala się, że gminna sieć wodociągowa rozbudowywana będzie w układzie zamkniętym pierścieniowym.
- 6) Ustala się, że dla przeciwpożarowego zaopatrzenia terenów w wodę stosowany będzie system hydrantów.
- 7) Ustala się zasięg sanitarnych stref ochronnych wokół studni zgodnie z zasięgiem strefy ochrony bezpośredniej ustalonej w przepisach (decyzjach) dla danego ujęcia.

2. Kanalizacja

- 1) Ustala się budowę i rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej dla obsługi terenów obecnego i planowanego zainwestowania.
- 2) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywóz taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków, lub realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych przepisami szczególnymi.
- 3) Obowiązuje wymóg oczyszczenia ścieków przemysłowych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;

- 4) Odbiór ścieków odbywać się będzie za pomocą indywidualnych lub grupowych (dla odbiorców zorganizowanych) przyłączy na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci.
- 5) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych, zakaz również dotyczy wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, terenów przemysłowych, składowych oraz baz transportowych;

3. Zaopatrzenie w gaz.

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie obszaru gminy w gaz przewodowy do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o projektowaną sieć gazową wysokiego ciśnienia i stacje redukcyjno-pomiarową.
- 2) Gazyfikacja gminy wymaga opracowania programu i koncepcji systemu sieci, która stanowić będzie podstawę dla dalszych prac inwestycyjnych.
- 3) Ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów gospodarstwa domowego (przygotowanie posiłków i ciepłej wody), oraz do celów grzewczych, chyba, że takie rozwiązanie nie byłoby ekonomicznie uzasadnione.
- 4) Wokół gazociągów obowiązują odległości – zgodnie warunkami określonymi w przepisach szczególnych,
- 5) Linie ogrodzeń nie powinny przebiegać w odległościach mniejszych niż 0,5 m.
- 6) Przez teren gminy przebiegają gazociągi wysokoprzężne Ø 700 i Ø 500.
- 7) Zasięgi stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia wynoszą: strefa A -25 m od osi, strefa B- 65 m od osi.
- 8) W strefie A obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w strefie B nakaz uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z zarządcą gazociągu.

4. Ciepłownictwo.

- 1) Źródłem zaopatrzenia w ciepło winny być paliwa niskoemisyjne; niezbędna jest przy tym racjonalizacja systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowo budowanych.
- 2) Przewiduje się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne systemy grzewcze;

5. Gospodarka odpadami.

- 1) Przewiduje się usuwanie odpadów poprzez gminny system gromadzenia i wywozu na składowisko odpadów, docelowo przy zastosowaniu segregacji odpadów i ich wtórnym wykorzystaniu.
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie, na obszarze gminy, pojemników służących do gromadzenia odpadów (z wyjątkiem odpadów przemysłowych i chemicznych), nie powiązanych trwale z podłożem, pod warunkiem:
 - a. utwardzenia miejsca posadowienia tych pojemników,
 - b. utwardzenia dojazdu,
 - c. zapewnienia spływu wód opadowych,
 - d. jednoczesnego zagospodarowania terenu zielenią izolacyjną wokół pojemników.

6. Elektroenergetyka.

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez modernizację, budowę i rozbudowę system sieci średniego i niskiego napięcia, w wykonaniu napowietrznym, kablowym, na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 2) Zasilanie terenów zabudowy odbywać się będzie za pomocą stacji transformatorowych 15/04

kV w wykonaniu słupowym z możliwością zastosowania również stacji wewnątrzowych na wydzielonych działkach, głównie na obszarach zabudowy przemysłowo-składowej i usługowej,

- 3) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem. Stacje słupowe powinny mieć wydzielony teren o wymiarach min 2 x 3 m z dostępem dla samochodów ciężarowych. Sytuowanie i realizacja stacji nie wymaga zmian w planie.
- 4) W przypadku stwierdzenia przez jednostkę eksploatacyjną konieczności budowy nowej stacji dla obsługi projektowanych inwestycji, ustala się obowiązek realizacji stacji na warunkach ustalonych i uzgodnionych przez właściwą jednostkę,
- 5) Zasilanie obiektów odbywać się będzie z sieci niskiego napięcia prowadzonych wzdłuż ulic, przy pomocy indywidualnych lub grupowych przyłączy energetycznych.
- 6) Plan zakłada docelowo dla obszarów intensywnie zabudowanych, przebudowę istniejących sieci napowietrznych na kablowe prowadzone w ulicach, w wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci przez tereny prywatne,
- 7) W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek realizacji nowych linii wyłącznie jako kablowych, oraz sukcesywną wymianę linii napowietrznych na linie kablowe (przy przebudowie i modernizacji sieci)
- 8) Ustala się projektowanie i wykonanie linii elektroenergetycznych w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochronę przed szkodliwymi uciążliwościami, szczególnie w obszarze chronionego krajobrazu;
- 9) Dla linii energetycznych napowietrznych ustala się pasy techniczne wolne od zabudowy i zalesień o szerokości dla linii: projektowanej 110 kV- 40 m, dla linii 15 kV -15 m. Zmiana zagospodarowania w tych obszarach wymaga uzgodnień z zarządcą sieci. Strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych mogą być weryfikowane w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

6. Telekomunikacja.

- 1) Obsługa terenu w zakresie telekomunikacji - z istniejącej centrali telefonicznej;
- 2) Przyłącza stałe do poszczególnych obiektów należy wykonać jako kablowe w kanalizacji lub doziemne.
- 3) Uzupełniający system łączności będzie system telefonii komórkowej;

ROZDZIAŁ IV
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 40.

Realizacja planu.

1. Plan miejscowy jest podstawą do określenia zasad przeznaczenia terenów, określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.
2. Podstawą do określenia wymienionych w pkt. 1., warunków dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma, odnoszących się do danego terenu:
 - a) ustaleń ogólnych;
 - b) ustaleń dotyczących terenów o poszczególnych funkcjach;
 - c) ustaleń dotyczących ochrony wartości kulturowych;
 - d) ustaleń dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego;
 - e) ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

§ 41.

Opłata planistyczna.

Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości, w wysokości:

- a) 5 % wzrostu wartości – dla terenów przewidzianych wyłącznie na obiekty ochrony zdrowia, oświaty, kultury i sportu, administracji oraz dróg i infrastruktury technicznej,
- b) 30 % dla pozostałych terenów objętych planem,

§ 42.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 43.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego, oraz zamieszczenia na stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 44.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Szewczyk